

Señores

ACCIONISTAS DE SERVICASA S.A.

Ciudad

Señores accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de SERVICASA S.A., me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2013.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido una total colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente y los Estados Financieros y sus Anexos. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio. Los libros de Actas así como el de Acciones y Accionistas se llevan de acuerdo a la Ley.

Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes de acuerdo a la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.

El control interno de la empresa es el adecuado conforme a las prácticas contables de general aceptación. La custodia y conservación de sus bienes y de propiedad de terceros bajo la responsabilidad de la empresa son los adecuados.

En relación con los Balances me permito hacer los siguientes comentarios:

REVISIÓN ANALÍTICA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

ACTIVOS: Al 31 de diciembre de 2013 presentan una disminución del -4% pasando de USD\$ 152,853.04 en el 2012 a USD\$ 147,158.98 en el 2013.

ACTIVO CORRIENTE: Representa el 37% del total del activo, en relación al año 2012 existe un incremento del 41%, de USD\$ 38,695.06 frente a USD\$ 54,490.60 en el año 2013. El activo corriente esta conformado por las siguientes cuentas:

Activo Corriente	54,490.60	37%	38,695.06	25%	15,796	41%
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	13,225	9%	7,405.95	2%	5,819	79%
Cuentas Por Cobrar	41,265	28%	31,289.11	20%	9,976	12%
Inventarios		0%		0%	-	0%
Servicios Y Otros Pagos Anticipados		0%		0%	-	0%
Activos Por Impuestos Corrientes	-	0%		0%	-	0%

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO: Representa el 9% del total del Activo con relación al año anterior existe un incremento del 79%, de USD\$7,405.95 en el 2012 a USD\$ 13,225.29 en el 2013.

Cuentas por cobrar: Representan el 28% del total de activos, durante el año 2013 existió un incremento del 32% pasando de USD \$ 31,289.11 en el 2012 a USD\$ 41,265.31 en el año 2013 que esta desglosado de la siguiente manera.

AIR	\$ 29,961.72
ECASA S.A.	\$ 10,369.76
HATAR	\$ 913.83
SUMAN	\$ 41,265.31

ACTIVO NO CORRIENTE.

Activo No Corriente	92,668.38	62%	114,159.98	75%	(21,492)	19%
Propiedades, Planta Y Equipo	72,349.79	49%	94,715.54	62%	(22,366)	-24%
Activos Financieros No Corrientes		0%		0%	-	0%
Otros Activos No Corrientes	20,318.59	14%	19,444.44	13%	874	4%

Propiedad, planta y equipo: Representa el 49% del total de activos, el total neto de propiedad planta y equipo para el año 2013 es de USD\$ 72,349.79 frente a USD\$ 94,715.54 la disminución del 24% se debe a depreciaciones de vehículos.

Otros activos no corrientes: Constituye el 14% del total de los activos, el año 2012 de \$ 19,444.44 en el 2013 sube a \$ 20,318.59 con un incremento del 4%, siendo un valor de \$ 874.1 la misma que corresponde a Seguros pagados por anticipado.

PASIVOS: Representa el 94% del total de los pasivos y patrimonio, al 31 de diciembre de 2012 presentan una disminución del -28%, pasaron de USD\$ 193,435.53 en el 2012 a USD\$ 138,685.29 en el 2013

PASIVOS CORRIENTES

PASIVO	167,629.55	114%	193,435.53	127%	(25,806)	-13%
Pasivo Corriente	138,685.29	94%	193,435.53	127%	(54,750)	-28%
Cuentas Y Documentos Por Pagar	84,573.83	57%	116,140.77	89%	(31,567)	-38%
Obligaciones Con Instituciones Financieras		0%		0%	-	#DIV/0!
Provisiones		0%		0%	-	#DIV/0!
Otras Obligaciones Corrientes	43,006.64	29%	57,294.76	37%	(14,288)	-33%
27% Imp. a la Renta	11,104.82	8%		0%	11,105	#DIV/0!
Pasivo No Corriente	28,944	20%	-	0%	28,944	#DIV/0!
Desahucio	5,000.15	3%		0%	5,000	#DIV/0!
Jubilación Patronal	23,943.91	16%		0%	23,944	
		0%		0%	-	#DIV/0!
		0%		0%		

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: Representa el 57% del total de los pasivos y patrimonio, con un valor de \$ 84,573.83 con una disminución del 38% con relación al 2012, este valor está descompuesto de la siguiente manera.

Deuda a CFC \$ 49,308.52 por préstamo para adquisición 4 de camionetas Mahindra a un costo de \$ 24,951.41 c/a, Servicasta paga mensual \$ 3,953.56

Liquidaciones por pagar a empleados que salieron en años anteriores \$ 19,896.74

Deuda a talleres autorizados de trabajos anteriores \$ 15,368.57

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES: Este rubro corresponde a otras cuentas por pagar \$ 43,006.64, las mismas que desglosa de la siguiente manera.

SUELDOS Y SALARIOS	8211,8	
Aportes Personal	847,03	++
Préstamos Quinografarios	454,36	
Décimo Tercer sueldo	769,51	
Décimo Cuarto sueldo	4056,22	
Fondos de Reserva	164,27	
Provisión Gastos por Pagar	5002,5	
Iva en Ventas y Retenciones	3602,21	
TOTAL	43006,64	

Por impuesto a la renta existe un valor de \$ 11, 104.82

PASIVO NO CORRIENTE: Con un valor de \$ 28,944 desglosado de la siguiente manera, por desahucio \$ 5,000.35, Jubilación Patronal \$ 23,943.91

PATRIMONIO

PATRIMONIO	(30,470,57)	13%	(40,780,49)	-37%	(60,159)	140%
Capital	800,00	1%	800,00	1%	-	(0%)
Aportes Para Futuras Capitalizaciones		0%		0%	-	
Reservas		0%		0%	-	99999
Resultados Acumulados	(11,780,40)	-28%	(1,254,62)	-1%	(40,026)	2999%
Prepago Ejerccio	20,109,92	41%	(40,029,87)	-20%	100,185	-250%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	147,158,98	100%	152,855,04	100%	(136,014)	-82%

CAPITAL: Representa el 1% del total del patrimonio;

RESULTADOS ACUMULADOS:

Representa el -28% del total del patrimonio, está conformado por pérdidas de los años anteriores

REVISIÓN ANALÍTICA
ESTADO DE RESULTADOS
INGRESOS.

VENTAS NETAS	328,379.77	100%	172,679.27	100%	155,701	90%
COSTO DE VENTAS	152,254.34	52%	141,592.13	82%	30,662	22%
(+) UTILIDAD BRUTA	156,125.43	48%	31,087.14	18%	125,038	802%

INGRESOS OPERACIONALES: Representa el 100% del total de los ingresos, está conformada por el total de atenciones realizada durante el periodo cuyo valor nos da \$ 328,379.77 que comparados con el 2012 que fueron de \$ 172,679.27 representa un 90% de incremento en valores es \$ 155,701.

EGRESOS

COSTO DE VENTAS	152,254.34	52%	141,592.13	82%	30,662	22%
-----------------	------------	-----	------------	-----	--------	-----

EGRESOS OPERACIONALES: Representa el 52% del total de los ingresos, está conformada por Mano de obra Talleres Autorizados \$ 12,227.25 que representa el 3.7% movilización Talleres Autorizados \$ 6,201.80 con un 1.9%, Gastos de personal por \$ 153,825.29 que representa el 46.8% son sueldos más beneficios sociales.

(-) GASTOS						
Gastos De Administración	12,072.58	22%	27,105.00	16%	44,958	166%
Gastos De Ventas y Publicidad	22,368.74	7%	42,935.37	25%	(20,567)	-48%
22% Imp. A la Renta	11,394.82	3%		0%	11,395	#DIV/0!
Desahucio	5,000.34	2%		0%	5,000	#DIV/0!
Subsidio Patronal	23,943.90	7%		0%	23,944	#DIV/0!
Otros Gastos Operacionales		0%		0%		#DIV/0!

(-) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	31,214.74	6%	(40,025.07)	-23%	100.124	-250%
Participación Trabajadores	1,682.21	1%	-	0%	19,021.95	400%/0%
Impuesto A La Renta	6,322.51	10%	-	0%	-	400%/0%
(-) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	10,109.92	6%	(40,025.07)	-23%	100.185	-250%

INDICES:

		2013	2012
CAPITAL DE TRABAJO	ACTPC	(84,195)	(134,760)
LIQUIDEZ	ACTC	0.39	0.20
PRUEBA ACIDA	(AC INVENTARIOS)/C	0	0
ENDEUDAMIENTO	TRASTVO/ACTIVO	114%	127%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	TOTAL PASIVO/(PASIVO+ACTIVO)	-810%	-477%
RENTABILIDAD	VENTAS/ACTIVO	48%	18%
ROTACION CUENTAS POR COBRAR	C/SUVENTAS / (PASIVO+ACTIVO)*360	45	65
ROTACION DE INVENTARIOS	INVENTARIOS/COSTO DE VENTAS *360		
ROTACION DE LOS ACTIVOS	VENTAS/ACTIVOS	2.23	0.93

CAPITAL DE TRABAJO: Es negativo en (84,195)

LIQUIDEZ: Existe 0.39 de activos para hacer frente a los activos que hay que pagar.

ENDEUDAMIENTO: La empresa financia sus activos con el 114% de recursos de terceros.

APALANCAMIENTO FINANCIERO: La empresa tiene el -810 % de endeudamiento con relación al capital.

RENTABILIDAD: Utilidad bruta del ejercicio es del 48% de las ventas

ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR: La empresa tarda 45 días en recuperar la cartera.

			-			-
Total gastos operativos	134.490,40	41%	70.040,37	41%	64.450	92%
			-			-
(-)UTILIDAD OPERACIONAL	21.635,03	7%	(38.953)	-23%	64.588	-156%

GASTOS ADMINISTRACION: Con un valor de \$ 72,072.58 que representa el 22% que constituye gastos por servicios básicos, arriendos, depreciación de activos, servicio telefónico y comunicación, honorarios a otros profesionales, etc etc.

GASTOS DE VENTAS: por un valor de \$ 22,368.74 con un 7% que corresponde a combustibles y lubricantes, compra de materiales, gastos por envío de materiales, otros

IMPUESTO A LA RENTA 22%: Representa \$ 11.104,82

DESAHUCIO: Con un valor \$ 5.000,35

JUBILACION PATRONAL: Por un valor de \$ 23.943,91

UTILIDAD OPERACIONAL: De \$ 21.635,03

OTROS NETOS						
Ingresos Financieros		0%	3,90	0%	4	100%
Otros Ingresos	34,34	0%		0%	(14)	(DIV)/0
Utilidad En Otras Compañías		0%		0%	-	(DIV)/0
Gastos Financieros	1.559,45	0%	1.076,54	1%	485	-45%
Gastos No Operacionales		0%	-	0%	-	(DIV)/0

OTROS INGRESOS: Un valor de \$ 34,34, corresponde a intereses bancarios de la cuenta de ahorros

GASTOS FINANCIEROS: El valor de \$ 1,559.45 son por gastos pagados del IESS por, atenciones y pagos tardíos a esta institución

RESULTADOS:

El año 2013 existe una utilidad antes de impuestos de \$ 31214,74, participación a trabajadores el 15% \$ 4.682,21

ROTACION DE LOS ACTIVOS: Los activos rotaron en el año 2.23 veces

Por su parte, la Administración ha dado cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la compañía y en las leyes vigentes, así como las resoluciones emanadas del Directorio y de la Junta General de Accionistas.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los Estados de Situación Financiera y de Resultados Integrales, demostrando de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de **SERVIECASA S.A.**

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Accionistas la aprobación de los referidos Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de diciembre del 2013.

Cordialmente,



ING. JAIME BUSTAMANTE L.

COMISARIO - SERVIECASA S.A.