

C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa 11
Teléfono: 09 6 086685

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas de INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.:

Traigo ante ustedes mi Informe de Comisario correspondiente al año 2013, en cumplimiento de lo estipulado en el Art. 279 de la Ley de Compañías y en la Resolución No. 92.1.4.3.0013 publicada en el R.O. 44, 13-X-92 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Hice las pruebas técnicas y de razonabilidad a los Estados Contables y Financieros, he obtenido como resultado, que los mismos cumplen con lo dispuesto por las Normas Internacionales de Información Financiera en vigencia y que presentan razonablemente, la posición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa.

De lo realizado, el resultado es el siguiente:

- El control interno es idóneo. La correspondencia, libros Societarios, documentación contable y el sistema computarizado utilizado, están bajo normas y parámetros de general aceptación en el Ecuador.
- Los resultados de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013, reflejan la situación económica y financiera de la compañía, por consiguiente sus resultados son reales, los mismos que se encuentran estipulados en las declaraciones realizadas al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías.
- Existe un cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.
- Es efectivo el cumplimiento a las normas legales, estatutarias, reglamentarias y a las resoluciones de la Junta General y de lo que establece la Ley de Compañías en su articulado número 291.

C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA

COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."

Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa 11

Teléfono: 09 6 086685

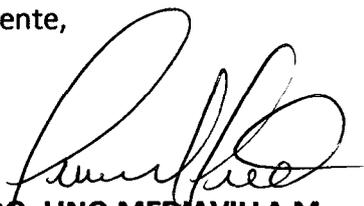
- Los Activos Corrientes tuvieron una disminución del -41,48% correspondientes a US\$301.899 motivado por la recuperación de cartera y del incremento del efectivo y sus equivalentes.
- En cuanto a los Activos Fijos, hubo un incremento del 21,28% correspondientes a US\$291.721 principalmente al incremento en Terrenos y Edificios como resultado de la activación de las Obras en Proceso y del invertido en Piscinas-camaroneras
- En los Activos Financieros No Corrientes, se han invertido US\$180.000 en un Proyecto Inmobiliario.
- Los Pasivos Corrientes disminuyeron en un - 98,84% que significan US\$1'312.295 tanto en otras Cuentas por Pagar como en préstamos a relacionados.
- El Pasivo No Corriente en contrapartida, aumentó en US\$1'490.830 debido a que se buscó financiamiento a largo plazo del exterior.
- El Patrimonio disminuyó en un -8,74%, que son -US\$8.712 por el incremento de las utilidades acumuladas y a su vez, por la pérdida del presente ejercicio.
- El resultado del ejercicio fue una pérdida de US\$-2.581,82 por cuanto los ingresos disminuyeron en un -44,39% en relación al 2012.

C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa 11
Teléfono: 09 6 086685

- El Capital de Trabajo al 31 de Diciembre del 2.013 aumentó, mientras que el del 2012 fue de **-US\$599.899**, para el 2013 quedó en **US\$410.496** (Anexo 3)
- El índice de solvencia como consecuencia de ese importante cambio, subió de US\$0,55 en el 2012, a US\$27,67 en el 2013.
- El apalancamiento total para el 2013 se encuentra en el **96%**, mientras que para el 2012 fue del **95%**, producto del incremento del pasivo y del activo.
- El Patrimonio frente al Activo Total, es de **4%**; es decir, los Accionistas son propietarios de la Compañía en este porcentaje mientras que en el 2012 fue del **5%**.
- La rentabilidad del Patrimonio se ubica en el **-10%**, en el 2012 fue del **27%**.
- La rentabilidad sobre el Capital Suscrito y Pagado, es del **-20%** mientras que en el 2012 fue del **59%**.

Es todo cuanto puedo informarles señores Accionistas.

Atentamente,



CPA. LCDO. LINO MEDIAVILLA M.
MAT. 13-20902 CCM

ANEXO No.1

**ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS
PERIODOS 2.012 Y 2.013
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

	2012	%	2013	%	VARIACIÓN
INGRESOS					
INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS					
VENTA DE BIENES	82.092,90		75.600,00		
OTROS INGRESOS					
OTROS INGRESOS	54.654,37		450,00		
	136.747,27	100%	76.050,00	100%	-44,39%
COSTOS					
MANTENIMIENTO, SUMINISTROS Y TRANSP.	27.776,90	20,31%	5.949,60	7,82%	0,00%
	27.776,90		5.949,60		-21.827,30
GASTOS					
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REM.	9.799,86		10.576,57		
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	26.351,68		27.103,44		
DEPRECIACION	33.621,70		35.002,21		
	59.973,38		72.682,22	95,57%	21,19%
UTILIDAD PERDIDA) DEL EJERCICIO	76.773,89	56,14%	-2.581,82	-3,39%	-0,66
					-79.355,71

**BALANCES GENERALES COMPARATIVOS
PERIODOS 2.012 Y 2.013
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

	2012	2013	VARIACIÓN
<u>ACTIVO</u>			
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>	727.786	425.886	-41,48%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6.945	24.250	17.305
CUENTAS POR COBRAR	719.807	400.567	-319.240
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR (IVA)	1.033	1.069	36
	<u>727.786</u>	<u>425.886</u>	<u>-301.899</u>
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>	1.371.085	1.662.806	21,28%
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>			
TERRENOS	791.180	972.330	181.150
EDIFICIOS	654.005	800.478	146.473
(-) DEP. ACUM. PROP. PLANTA Y EQ.	-74.101	-110.002	-35.902
	<u>1.371.085</u>	<u>1.662.806</u>	<u>291.721</u>
<u>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</u>	0	180.000	180.000
OTRAS	0	180.000	180.000
	<u>0</u>	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
<u>TOTAL ACTIVOS</u>	<u>2.098.870</u>	<u>2.268.693</u>	8,09%

PASIVO

PASIVOS CORRIENTES **1.327.685** **15.390** **-98,84%** **-1.312.295**

PROVEEDORES LOCALES	1.279	13.684	12.404
PRSTAMOS ACCIONIST. Y RELAC.	1.227.793		-1.227.793
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	94.249	1.707	-92.542
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	4.364		-4.364

PASIVOS NO CORRIENTES **671.493** **2.162.323** **222,02%** **1.490.830**

OBLIGACIONES CON INSTITUC FINANCI		671.493	0
CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	671.493	1.490.830	671.493

TOTAL PASIVOS **1.999.178** **2.177.713** **8,93%** **178.535**

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	46.057	46.057	0
RESERVA LEGAL	4.674	4.674	0
OTRAS RESERVAS	4.818	4.818	0
APORTES PARA FUTURAS CAPTZ.	360	360	0
UTILIDADES (PERDIDAS) ACUMULADAS	21.897	49.467	27.570
RESULTADOS ACUM. ADOP. 1RA. VEZ NIIFS	-5.252	-5.252	0
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	27.138	-9.144	-36.282

TOTAL PATRIMONIO **99.692** **90.980** **-8,74%** **-8.712**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **2.098.870** **2.268.693** **8,09%** **169.822**

ANEXO No.3

**INDICES FINANCIEROS
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
PERÍODOS 2012 Y 2013**

	2012		2013	
<u>CAPITAL DE TRABAJO</u>				
ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	=	727.786	-1.327.685	=
			425.886	=
				\$ 410.498,00
<u>INDICE DE SOLVENCIA</u>				
ACTIVO CORRIENTE	=	727.786	425.886	=
PASIVO CORRIENTE		1.327.685	15.390	
				\$ 0,55
<u>APALANCAMIENTO</u>				
TOTAL DEL PASIVO	=	1.999.178	2.177.713	=
TOTAL DEL ACTIVO		2.098.870	2.268.693	
				96%
<u>PATRIMONIO FRENTE AL ACTIVO TOTAL</u>				
PATRIMONIO	=	99.692	90.980	=
ACTIVO TOTAL		2.098.870	2.268.693	
				4%
<u>RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO</u>				
UTILIDAD NETA	=	27.138	-9.144	=
PATRIMONIO		99.692	90.980	
				27%
				-10%
<u>RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>				
UTILIDAD NETA	=	27.138,00	-9.144,00	=
CAPITAL SOCIAL		46.057,00	46.057,00	
				59%
				-20%