

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2013

Señores Accionistas:

En conformidad con los aspectos legales vigentes y de acuerdo con lo establecido en el Estatuto de la Compañía, en mi calidad de Comisario Principal de la Sociedad Inmobiliaria del Austro S.A., me es grato llevar a su conocimiento el presente informe que corresponde al ejercicio del 2013.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2013 y en base a ellos, he preparado este informe, a los que he aplicado normas y principios de auditoría, deduciéndose los siguientes aspectos de mayor relevancia.

1. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

El Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2013, se presenta en forma consolidada, comparativa y expresada en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

CUADRO No. 1
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

RUBROS	EJERCICIO 2013		EJERCICIO 2012		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	141,643	43.45%	717,791	90.21%	-576,148	-80.27%
Administración y Dirección	177,506	54.46%	7,369	0.93%	170,137	2308.90%
Otros	851	0.26%	65,402	8.22%	-64,551	-98.70%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	319,999	98.17%	790,561	99.36%	-470,562	-59.52%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	281,393	88.00%	706,564	99.52%	-425,171	-60.17%
Gastos No Deducibles	-	0.00%	3,408	0.48%	-3,408	-100.00%
TOTAL DE COSTOS	281,393	88.00%	709,972	100.00%	-428,579	-60.37%
UTILIDAD OPERACIONAL	38,606		80,589		-41,984	-52.10%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	5,959	1.83%	5,131	0.64%	829	16.15%
Intereses Pagados	38,367	12.00%	-	0.00%	38,367	0.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,198		85,720		-41,155	-48.01%

5

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El monto de Ingresos alcanzado en el ejercicio económico 2013, es de \$319.999, que se desglosa en Ingresos por arrendamiento de edificios por \$141,643, que corresponde al 43.45% del total de ingresos obtenidos por la empresa, por administración y dirección \$177,506, siendo el 54.46%, otros ingresos \$851, con el 0.26% e intereses ganados por \$5,959 con el 1.83%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2013 alcanzó un total de \$281,393, que corresponden a, gastos de administración \$281,393, siendo estos el 88.00% del total de gastos, y costos financieros por \$38,367, con el 12.00%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2013, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$6,198.

D. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDAD

La utilidad obtenida en este ejercicio económico, está sujeta a disposiciones legales, laborales y tributarias, siendo los siguientes valores su desglose.

Participación a Trabajadores	\$930
Impuesto a la Renta	\$1,159



2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2013, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

CUENTAS	EJERCICIO 2013		EJERCICIO 2012		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	145,399	8.69%	165,994	4.63%	-20,595	-12.41%
Exigible	522,264	31.21%	790,816	22.07%	-268,553	-33.96%
Realizable	222,691	13.31%	1,532,943	42.79%	-1,310,252	-85.47%
Transitorio	83,860	5.01%	81,111	2.26%	2,748	3.39%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	974,213	56.22%	2,570,865	71.76%	-1,596,652	-62.11%
Activo Fijo						
Depreciable	960,643	57.41%	980,896	27.38%	-20,253	-2.06%
- Depreciación Acumulada	-422,264	-25.23%	-289,516	-8.08%	-132,749	-45.85%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	538,378	32.17%	691,380	19.30%	-153,002	-22.13%
Otros Activos						
Valores en Garantía	160,769	9.61%	138,231	3.86%	22,538	16.30%
Intereses pagados por anticipado	-	0.00%	182,339	5.09%	-182,339	-100.00%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	160,769	9.61%	320,570	8.95%	-159,801	-49.85%
TOTAL DEL ACTIVO	1,673,360	100.00%	3,582,814	100.00%	-1,909,454	-53.29%
PASIVO						
Pasivo Exigible	389,474	40.27%	624,140	35.88%	-234,666	-37.60%
Pasivo a Largo Plazo	577,719	59.73%	1,115,503	64.12%	-537,785	-48.21%
TOTAL DEL PASIVO	967,193	100.00%	1,739,643	100.00%	-772,451	-44.40%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.14%	1,000	0.05%	-	0.00%
Reserva Legal	37,052	5.25%	22,720	1.23%	14,332	63.08%
Reserva Facultativa	159,882	22.64%	149,609	8.12%	10,273	6.87%
Reserva de Capital	502,036	71.09%	471,323	25.57%	30,714	6.52%
Revalorización	-	0.00%	1,187,969	64.45%	-1,187,969	-100.00%
Resultados Acumulados	6,198	0.88%	10,551	0.57%	-4,353	-41.26%
TOTAL DEL PATRIMONIO	706,168	100.00%	1,843,171	100.00%	-1,137,003	-61.69%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,673,360		3,582,814			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2013, los componentes del Activo Corriente corresponden a: Activo Disponible \$145,399 con el 8.69%, el Activo Exigible \$522,264 con el 31.21%, Activo Realizable \$222,691 con el 13.31% constituyendo este, el objeto social principal de la Compañía, que está

9/21

compuesto por: lotes de terreno, villas y proyectos de vivienda en ejecución para la venta; Activo Transitorio \$83,860 con el 5.01%, el Activo Fijo depreciable neto \$538,378 con el 32.17% y Otros Activos \$160,769 con el 9.61%.

B. DEL PASIVO.

Dentro del Pasivo Corriente, el rubro más representativo el Pasivo Exigible \$389,474 con el 40.27% y el Pasivo a Largo Plazo \$577,719 con el 59.73%.

3. ASPECTO ADMINISTRATIVO

La administración de la Compañía se ha llevado con buen criterio, dando cumplimiento en su gestión a todas y cada una de las obligaciones contraídas, así también, en el aspecto tributario, laboral, municipal y todas las disposiciones reglamentarias vigentes.

Así mismo, de conformidad con lo resuelto y acordado en las Juntas Generales de Accionistas, se han ejecutado con la debida oportunidad.

La Contabilidad se la lleva de acuerdo con normas y principios que se aplican en el Ecuador, todos los Registros Contables están debidamente sustentados con la documentación de soporte que exigen las Instituciones de Control.

4. ASPECTO TRIBUTARIO

Durante el ejercicio económico 2013, se aplicaron las disposiciones vigentes, cumpliendo con todas las obligaciones con el fisco, declarando y pagando mensualmente los impuestos con puntualidad.

De igual manera, se ha cumplido con todas las obligaciones anuales con el Municipio.

5. CONCLUSIONES

Las cifras que se presentan tanto en el Estado de Resultados, como en el Balance General, demuestran en forma razonable, la verdadera situación económica y financiera de la Compañía INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. para el ejercicio 2013, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2014.

De esta manera doy cumplimiento con el encargo que se me había realizado por parte de ustedes Señores Accionistas.

Atentamente,



C.P.A. Vinicio Tello Freire
COMISARIO