

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2014

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 2014.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2014 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 2014, 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 2014		EJERCICIO 2013		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	170,256	65.41%	141,643	43.45%	28,613	20.20%
Administración y Dirección	84,104	32.31%	177,506	54.46%	-93,401	-52.62%
Otros	23	0.01%	851	0.26%	-827	-97.25%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	254,383	97.74%	319,999	98.17%	-65,616	-20.50%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	213,200	86.23%	281,393	88.00%	-68,193	-24.23%
TOTAL DE COSTOS	213,200	86.23%	281,393	88.00%	-68,193	-24.23%
UTILIDAD OPERACIONAL	41,183		38,606		2,577	6.68%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	5,887	2.26%	5,959	1.83%	-72	-1.21%
Intereses Pagados	34,056	13.77%	38,367	12.00%	-4,309	-11.23%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	13,012		6,198		2,505	40.42%

9/10

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El monto de Ingresos alcanzado en el ejercicio económico 2014, es de \$254,383, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$170,256, que corresponde al 65.41% del total de ingresos obtenidos por la empresa, por administración y dirección \$84,104, siendo el 32.31%, otros ingresos \$23, con el 0.01% e intereses ganados por \$5,887 con el 2.26%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2014 alcanzó un total de \$213,200, que corresponden a, gastos de administración \$213,200, siendo estos el 86.23% del total de gastos, y costos financieros por \$34,058, con el 13.77%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2014, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$13,012.

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	\$1,950
Impuesto a la Renta	\$2,431



2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2014, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

CUENTAS	EJERCICIO 2014		EJERCICIO 2013		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	141,788	11.76%	145,399	8.69%	-3,611	-2.48%
Exigible	114,322	9.48%	522,264	31.21%	-407,942	-78.11%
Realizable	220,377	18.27%	222,691	13.31%	-2,314	-1.04%
Transitorio	90,570	7.51%	83,860	5.01%	6,710	8.00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	567,057	47.01%	974,213	58.22%	-407,156	-41.79%
Activo Fijo						
Depreciable	961,357	79.71%	960,643	57.41%	714	0.07%
- Depreciación Acumulada	-481,874	-39.95%	-422,264	-25.23%	-59,609	14.12%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	479,483	39.75%	538,378	32.17%	-58,895	-10.94%
Otros Activos						
Valores en Garantía	159,595	13.23%	160,769	9.61%	-1,174	-0.73%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	159,595	13.23%	160,769	9.61%	-1,174	-0.73%
TOTAL DEL ACTIVO	1,206,135	100.00%	1,673,360	100.00%	-467,225	-27.92%
PASIVO						
Pasivo Exigible	13,525	2.77%	389,474	40.27%	-375,949	-96.53%
Pasivo a Largo Plazo	475,529	97.23%	577,719	59.73%	-102,190	-17.69%
TOTAL DEL PASIVO	489,054	100.00%	967,193	100.00%	-478,139	-49.44%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.14%	1,000	0.14%	-	0.00%
Reserva Legal	37,462	5.22%	37,052	5.25%	411	1.11%
Reserva Facultativa	159,882	22.30%	159,882	22.64%	-	0.00%
Reserva de Capital	502,036	70.01%	502,036	71.09%	-	0.00%
Resultados Acumulados	16,701	2.33%	6,198	0.88%	10,503	169.45%
TOTAL DEL PATRIMONIO	717,081	100.00%	706,168	100.00%	10,914	1.55%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,206,135		1,673,360			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2014, los componentes del Activo Corriente corresponden a: Activo Disponible \$14,788 con el 11.76%, el Activo Exigible \$114,322 con el 9.48%, Activo Realizable \$220,377 con el 18.27% constituyendo este, el objeto social principal de la Compañía, que está compuesto por: lotes de terreno, villas y proyectos de vivienda en ejecución para la venta; Activo Transitorio \$90,570

con el 7.51%, el Activo Fijo depreciable neto \$479,483 con el 39.75% y Otros Activos \$159,595 con el 13.23%.

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el Pasivo Exigible \$13,525 con el 2.77% y el Pasivo a Largo Plazo por \$475,529 con el 97.23%.

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 2014, 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 2014, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2015.

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