

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2015

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 2015.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2015 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 2015, 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 2015		EJERCICIO 2014		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	197,075	96.99%	170,256	65.41%	26,819	15.75%
Administración y Dirección	-	0.00%	84,104	32.31%	-84,104	-100.00%
Otros	-	0.00%	23	0.01%	-23	-100.00%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	197,075	96.99%	254,383	97.74%	-57,308	-22.53%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	176,897	87.58%	213,200	86.23%	-36,303	-17.03%
TOTAL DE COSTOS	176,897	87.58%	213,200	86.23%	-36,303	-17.03%
UTILIDAD OPERACIONAL	20,178		41,183		-21,005	-51.00%
MAS / MENOS COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	6,120	3.01%	5,887	2.26%	232	3.94%
Intereses Pagados	25,087	12.42%	34,058	13.77%	-8,971	-26.34%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,210		13,012		-20,773	-159.64%

J. J. J.

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El rubro de Ingresos alcanzado en el ejercicio económico 2015, es de \$197,075, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$197,075, que corresponde al 96.99% del total de ingresos obtenidos por la empresa e intereses ganados por \$6,120 con el 3.01%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2015 alcanzó un total de \$176,897, que corresponden a gastos de administración por \$176,897, siendo estos el 87.58% del total de gastos, y costos financieros por \$25,087, con el 12.42%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2015, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$1,210.

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	\$182
Impuesto a la Renta	\$226

2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2015, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

CUENTAS	EJERCICIO 2015		EJERCICIO 2014		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	145,859	12.46%	141,788	11.76%	4,071	2.87%
Exigible	114,102	9.75%	114,322	9.48%	-220	-0.19%
Realizable	219,877	18.79%	220,377	18.27%	-500	-0.23%
Transitorio	86,920	7.43%	90,570	7.51%	-3,650	-4.03%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	566,758	48.43%	567,057	47.01%	-299	-0.05%
Activo Fijo						
Depreciable	961,357	82.15%	961,357	79.71%	-	0.00%
- Depreciación Acumulada	-517,397	-44.21%	-481,874	-39.95%	-35,523	7.37%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	443,960	37.94%	479,483	39.75%	-35,523	-7.41%
Otros Activos						
Valores en Garantía	159,595	13.64%	159,595	13.23%	-	0.00%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	159,595	13.64%	159,595	13.23%	-	0.00%
TOTAL DEL ACTIVO	1,170,312	100.00%	1,206,135	100.00%	-35,823	-2.97%
PASIVO						
Pasivo Exigible	42,799	8.96%	13,525	2.77%	29,275	216.46%
Pasivo a Largo Plazo	435,005	91.04%	475,529	97.23%	-40,524	-8.52%
TOTAL DEL PASIVO	477,805	100.00%	489,054	100.00%	-11,249	-2.30%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.14%	1,000	0.14%	-	0.00%
Reserva Legal	37,462	5.41%	37,462	5.22%	-	0.00%
Reserva Facultativa	159,882	23.09%	159,882	22.30%	-	0.00%
Reserva de Capital	480,633	69.40%	502,036	70.01%	-21,404	-4.26%
Resultados Acumulados	13,531	1.95%	16,701	2.33%	-3,170	-18.98%
TOTAL DEL PATRIMONIO	692,507	100.00%	717,081	100.00%	-24,574	-3.43%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,170,312		1,206,135			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2015, los componentes del Activo Corriente corresponden, Activo Disponible \$145,859 con el 12.46%, el Activo Exigible \$114,102 con el 9.75%, Activo Realizable \$219,877 con el 18.79% 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

9/16

Transitorio \$86,920 con el 7.43%, el Activo Fijo depreciable neto \$443,960 con el 37.94% y Otros Activos \$159,595 con el 13.64%.

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el Pasivo Exigible \$42,799 con el 8.96% y el Pasivo a Largo Plazo por \$435,005 con el 91.04%.

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 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 2015, 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 2015, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2016.

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