

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2016

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 2016.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2016 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 2016, 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 2016		EJERCICIO 2015		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	254,951	66.96%	197,075	96.99%	57,876	29.37%
Administración y Dirección	118,488	31.12%	-	0.00%	118,488	0.00%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	373,439	98.07%	197,075	96.99%	176,365	89.49%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	328,287	90.01%	176,897	87.58%	151,390	85.58%
Gastos No Deducibles	7,885	2.16%	-	0.00%	7,885	0.00%
TOTAL DE COSTOS	336,172	92.17%	176,897	87.58%	159,275	90.04%
UTILIDAD OPERACIONAL	37,267		20,178		17,089	84.69%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	7,331	1.93%	6,120	3.01%	1,211	19.80%
Intereses Pagados	28,567	7.83%	25,087	12.42%	3,480	13.87%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	16,031		1,210		14,821	1511.89%

9

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El rubro de Ingresos Operativos alcanzado en el ejercicio económico 2016, es de \$373,439, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$254,951, que corresponde al 66.96% del total de ingresos obtenidos por la empresa, administración y dirección \$118,488 con el 31.12% e intereses ganados por \$7,331 con el 1.93%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2016 alcanzó un total de \$336,172, que corresponden a gastos de administración por \$328,287, siendo estos el 90.01% del total de gastos, gastos no deducibles por \$7,885 con el 2.16% y costos financieros por \$28,567, con el 7.83%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2016, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$16,031.

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	\$2,405
Impuesto a la Renta	\$4,733



2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2016, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

Cuentas	EJERCICIO 2016		EJERCICIO 2015		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	157,140	14.47%	145,859	12.46%	11,281	7.73%
Exigible	54,648	5.03%	114,102	9.75%	-59,454	-52.11%
Realizable	210,332	19.36%	219,877	18.79%	-9,546	-4.34%
Transitorio	82,418	7.59%	86,920	7.43%	-4,501	-5.18%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	504,537	46.45%	566,758	48.43%	-62,220	-10.98%
Activo Fijo						
Depreciable	981,588	90.36%	961,357	82.15%	20,231	2.10%
- Depreciación Acumulada	-538,055	-49.53%	-517,397	-44.21%	-20,658	3.99%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	443,533	40.83%	443,960	37.94%	-427	-0.10%
Otros Activos						
Valores en Garantía	138,231	12.72%	159,595	13.64%	-21,364	-13.39%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	138,231	12.72%	159,595	13.64%	-21,364	-13.39%
TOTAL DEL ACTIVO	1,086,301	100.00%	1,170,312	100.00%	-84,011	-7.18%
PASIVO						
Pasivo Exigible	59,349	14.09%	42,799	8.96%	16,550	38.67%
Pasivo a Largo Plazo	361,751	85.91%	435,005	91.04%	-73,254	-16.84%
TOTAL DEL PASIVO	421,100	100.00%	477,805	100.00%	-56,705	-11.87%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.15%	1,000	0.14%	-	0.00%
Reserva Legal	53,493	8.04%	37,462	5.41%	16,031	42.79%
Reserva Facultativa	162,648	24.45%	159,882	23.09%	2,766	1.73%
Reserva de Capital	434,937	65.38%	480,633	69.40%	-45,695	-9.51%
Resultados Acumulados	13,123	1.97%	13,531	1.95%	-408	-3.01%
TOTAL DEL PATRIMONIO	665,201	100.00%	692,507	100.00%	-27,306	-3.94%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,086,301		1,170,312			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2016, los componentes del Activo Corriente corresponden, Activo Disponible \$157,140 con el 14.47%, el Activo Exigible \$54,648 con el 5.03%, Activo Realizable \$210,332 con el 19.36% 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 \$82,418

9/16

con el 7.59%, el Activo Fijo depreciable neto \$443,533 con el 40.83% y Otros Activos \$138,231 con el 12.72%.

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el Pasivo Exigible \$59,349 con el 14.09% y el Pasivo a Largo Plazo por \$361,751 con el 85.91%.

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 2016, se aplicaron las disposiciones vigentes, cumpliendo con todas las obligaciones con el fisco, declarando y pagando mensualmente los impuestos con puntualidad.

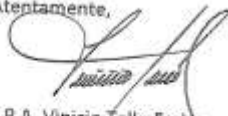
De igual manera, se ha cumplido con todas las obligaciones anuales con el Municipio.

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 2016, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2017.

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