

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2017

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 2017.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2017 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 2017, 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 2017		EJERCICIO 2016		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	243,299	83.34%	254,951	66.96%	-11,652	-4.57%
Administración y Dirección	39,654	13.58%	118,488	31.12%	-78,834	-66.53%
Otros	2,992	1.02%	-	0.00%	2,992	0.00%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	285,945	97.94%	373,439	98.07%	-87,494	-23.43%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	230,859	87.02%	328,287	90.01%	-97,427	-29.68%
Gastos No Deducibles	-	0.00%	7,885	2.16%	-7,885	-100.00%
TOTAL DE COSTOS	230,859	87.02%	336,172	92.17%	-105,313	-31.33%
UTILIDAD OPERACIONAL	55,086		37,267		17,819	47.81%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	5,003	2.06%	7,331	1.93%	-1,328	-18.11%
Intereses Pagados	34,430	12.98%	28,567	7.83%	5,863	20.52%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	26,659		16,031		16,491	102.87%

C/10

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El rubro de Ingresos Operativos alcanzado en el ejercicio económico 2017, es de \$285,945, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$243,299, que corresponde al 83.34% del total de ingresos obtenidos por la empresa, administración y dirección \$39,654 con el 13.58%, otros gastos por \$2,992 con el 1.02% e intereses ganados por \$6,003 con el 2.06%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2017 alcanzó un total de \$230,859, que corresponden a gastos de administración por \$230,859, siendo estos el 87.02% del total de gastos y costos financieros por \$31,430, con el 12.98%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2017, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$26,659.

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	\$3,999
Impuesto a la Renta	\$4,985



2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2017, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

Cuentas	EJERCICIO 2017		EJERCICIO 2016		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	175,313	3.02%	157,140	14.47%	18,173	11.56%
Exigible	6,451	0.11%	54,648	5.03%	-48,196	-88.19%
Realizable	-	0.00%	210,332	19.36%	-210,332	-100.00%
Transitorio	95,396	1.64%	82,418	7.59%	12,978	15.75%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	277,160	4.77%	504,537	46.45%	-227,377	-45.07%
Activo Fijo						
No Depreciable	3,992,909	68.73%	-	0.00%	3,992,909	0.00%
Depreciable	1,532,995	26.39%	981,588	90.36%	551,407	56.17%
- Depreciación Acumulada	-576,305	-9.92%	-538,055	-49.53%	-38,250	7.11%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	4,949,599	85.20%	443,533	40.83%	4,506,066	1015.95%
Otros Activos						
Valores en Garantía	582,586	10.03%	138,231	12.72%	444,356	321.46%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	582,586	10.03%	138,231	12.72%	444,356	321.46%
TOTAL DEL ACTIVO	5,809,345	100.00%	1,086,301	100.00%	4,723,044	434.78%
PASIVO						
Pasivo Exigible	139,528	37.55%	59,349	14.09%	80,179	135.10%
Pasivo a Largo Plazo	232,048	62.45%	361,751	85.91%	-129,703	-35.85%
TOTAL DEL PASIVO	371,576	100.00%	421,100	100.00%	-49,524	-11.76%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.02%	1,000	0.15%	-	0.00%
Reserva Legal	53,493	0.98%	53,493	8.04%	-	0.00%
Reserva Facultativa	162,648	2.99%	162,648	24.45%	-	0.00%
Reserva de Capital	434,937	8.00%	434,937	65.38%	-	0.00%
Revalorización	4,760,296	87.54%	-	0.00%	4,760,296	0.00%
Resultados Acumulados	25,395	0.47%	13,123	1.97%	12,272	93.52%
TOTAL DEL PATRIMONIO	5,437,769	100.00%	665,201	100.00%	4,772,568	717.48%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,809,345		1,086,301			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2016, los componentes del Activo Corriente corresponden, Activo Disponible \$175,313 con el 3.02%, el Activo Exigible \$6,451 con el 0.11%, Activo Transitorio por

9/16

\$95,396 con el 1.64%, el Activo Fijo no depreciable por \$3,992,909 que corresponde al 68.73%, el activo depreciable neto \$959,690 con el 16.47% y Otros Activos \$582,586 con el 10.03%.

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el Pasivo Exigible \$139,528 con el 37.55% y el Pasivo a Largo Plazo por \$232,048 con el 62.45%.

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 2017, 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 2017, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2018.

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 Freyre
COMISARIO