

INFORME DE COMISARIO DEL EJERCICIO 2018

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 2018.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2018. 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 2018, 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 2018		EJERCICIO 2017		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	245,443	73.73%	243,299	83.34%	2,144	0.88%
Administración y Dirección	73,039	21.94%	39,654	13.58%	33,385	84.19%
Otros	7,945	2.39%	2,992	1.02%	4,953	165.55%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	326,427	98.05%	285,945	97.94%	40,482	14.16%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	307,452	100.00%	230,859	87.02%	76,592	33.18%
TOTAL DE COSTOS	307,452	100.00%	230,859	87.02%	76,592	33.18%
UTILIDAD OPERACIONAL	18,976		55,086		-36,110	-65.55%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	6,479	1.95%	6,009	2.06%	470	7.93%
Intereses Pagados	-	0.00%	34,430	12.98%	-34,430	-100.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	25,455		26,659		-35,635	-133.67%

F. 022

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El rubro de Ingresos Operativos alcanzado en el ejercicio económico 2018, es de \$326,427, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$245,443, que corresponde al 73.73% del total de ingresos obtenidos por la empresa, administración y dirección \$73,039 con al 21.94%, otros ingresos por \$7,945 con el 2.39% e intereses ganados por \$6,479 con el 1.95%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2018 alcanzó un total de \$307,452, que corresponden en el 100.00% a gastos de administración.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2018, se produjo una utilidad después de impuestos y trabajadores, por un total de \$25,455.

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	\$8,699
Impuesto a la Renta	\$23,840

2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2018, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

CUENTAS	EJERCICIO 2018		EJERCICIO 2017		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	193,412	3.05%	175,313	3.02%	18,099	10.32%
Exigible	21,423	0.34%	6,451	0.11%	14,972	232.06%
Transitorio	111,088	1.75%	95,395	1.64%	15,692	16.45%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	325,923	5.14%	277,160	4.77%	48,762	17.59%
Activo Fijo						
No Depreciable	3,992,909	63.03%	3,992,909	68.73%	-	0.00%
Depreciable	1,532,995	24.20%	1,532,995	26.39%	-	0.00%
- Depreciación Acumulada	-99,015	-1.56%	-576,305	-9.92%	477,290	-82.62%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	5,426,889	85.66%	4,949,599	85.20%	477,290	9.64%
Otros Activos						
Inversiones Permanentes	582,586	9.20%	-	0.00%	582,586	0.00%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	582,586	9.20%	582,586	10.03%	-	0.00%
TOTAL DEL ACTIVO	6,335,398	100.00%	5,809,345	100.00%	526,053	9.06%
PASIVO						
Pasivo Exigible	164,210	28.21%	139,528	37.55%	24,682	17.69%
Pasivo a Largo Plazo	417,801	71.79%	232,048	62.49%	185,753	80.05%
TOTAL DEL PASIVO	582,011	100.00%	371,576	100.00%	210,435	56.63%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.02%	1,000	0.02%	-	0.00%
Reserva Legal	53,493	0.99%	53,493	0.98%	-	0.00%
Reserva Facultativa	162,648	2.83%	162,648	2.99%	-	0.00%
Reserva de Capital	434,937	7.56%	434,937	8.00%	-	0.00%
Revalorización	5,050,459	87.78%	4,760,296	87.54%	290,163	6.10%
Resultados Acumulados	50,850	0.89%	25,395	0.47%	25,455	100.23%
TOTAL DEL PATRIMONIO	5,753,387	100.00%	5,437,769	100.00%	315,618	5.80%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,335,398		5,809,345			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2018, los componentes del Activo Corriente corresponden, Activo Disponible \$193,412 con el 3.05%, el Activo Exigible \$21,423 con el 0.34%, Activo Transitorio por \$111,088 con el 1.75%, el activo fijo no depreciable por \$3,992,909 que corresponde al 63.03%, el activo depreciable neto \$1,433,980 con el 22.63% y otros activos por \$582,586 con el 9.20%.

[Firma]

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el pasivo exigible \$164,210 con el 28.21% y el pasivo a largo plazo por \$417,801 con el 71.79%.

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 2018, 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 2018, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2019.

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

Atentamente,


CPA, Vinicio Tello Freire
COMISARIO