

INFORME DE COMISARIO DEL EJERCICIO 2019

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 2019.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2019. 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 2019, 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 2019		EJERCICIO 2018		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	249,414	71.93%	245,443	73.73%	3,972	1.62%
Administración y Dirección	90,242	26.02%	73,039	21.94%	17,203	23.55%
Otros	99	0.03%	7,945	2.39%	-7,847	-98.76%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	339,755	97.98%	326,427	98.05%	13,328	4.08%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	300,236	99.95%	307,452	100.00%	-7,216	-2.35%
Gastos No Deducibles	139	0.05%	61,784	0.00%	-61,644	-99.77%
TOTAL DE COSTOS	300,375	100.00%	307,452	100.00%	-68,860	-22.40%
UTILIDAD OPERACIONAL	39,380		18,976		20,404	107.53%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	7,004	2.02%	6,479	1.95%	524	8.09%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	46,383		25,455		20,929	82.22%

9/18

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El rubro de Ingresos Operativos alcanzado en el ejercicio económico 2019, es de \$339,755, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$249,414, que corresponde al 71.93% del total de ingresos obtenidos por la empresa, administración y dirección \$90,242 con el 26.02%, otros ingresos por \$99 con el 0.03% e intereses ganados por \$7,004 con el 2.02%

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2019 alcanzó un total de \$300,375, que corresponden a gastos de administración por \$300,236, con el 95.95% y gastos no deducibles por \$139 con el 0.05%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2019, se produjo una utilidad después de impuestos y trabajadores, por un total de \$46,383.

D. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDAD

La utilidad obtenida en este ejercicio económico, está sujeta a disposiciones legales, laborales y tributarias, así como el reconocimiento de impuestos diferidos por \$12,865, siendo los siguientes valores su desglose.

Participación a Trabajadores	\$10,607
Impuesto a la Renta	\$26,589

2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2019, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

CUENTAS	EJERCICIO 2019		EJERCICIO 2018		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	203,901	3.23%	193,412	3.05%	10,489	5.42%
Exigible	45,154	0.72%	21,423	0.34%	23,731	110.77%
Transitorio	123,342	1.96%	111,088	1.75%	12,254	11.03%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	372,396	5.90%	325,923	5.14%	46,473	14.26%
Activo Fijo						
No Depreciable	3,992,909	63.31%	3,992,909	63.03%	-	0.00%
Depreciable	1,528,509	24.24%	1,532,995	24.20%	-4,486	-0.29%
- Depreciación Acumulada	-169,376	-2.69%	-99,015	-1.56%	-70,361	71.06%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	5,352,042	84.86%	5,426,889	85.66%	-74,847	-1.38%
Otros Activos						
Inversiones Permanentes	582,586	9.24%	582,586	9.20%	-	0.00%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	582,586	9.24%	582,586	9.20%	-	0.00%
TOTAL DEL ACTIVO	6,307,024	100.00%	6,335,398	100.00%	-28,374	-0.45%
PASIVO						
Pasivo Exigible	177,515	35.00%	164,210	28.21%	13,305	8.10%
Pasivo a Largo Plazo	329,739	65.00%	417,801	71.79%	-88,062	-21.08%
TOTAL DEL PASIVO	507,254	100.00%	582,011	100.00%	-74,757	-12.84%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.02%	1,000	0.02%	-	0.00%
Reserva Legal	53,493	0.92%	53,493	0.93%	-	0.00%
Reserva Facultativa	162,648	2.80%	162,648	2.83%	-	0.00%
Reserva de Capital	434,937	7.50%	434,937	7.56%	-	0.00%
Revalorización	5,050,459	87.04%	5,050,459	87.78%	-	0.00%
Resultados Acumulados	99,712	1.72%	50,850	0.88%	48,862	96.09%
TOTAL DEL PATRIMONIO	5,802,249	100.00%	5,753,387	100.00%	48,862	0.85%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,309,503		6,335,398			

9

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio económico 2019, los componentes del activo corriente corresponden, activo disponible \$203,901 con el 3.23%, el activo exigible \$45,154 con el 0.72%, activo transitorio por \$123,342 con el 1.96%, el activo fijo no depreciable por \$3,992,909 que corresponde al 63.31%, el activo depreciable neto \$1,359,133 con el 21.55% y otros activos por \$582,586 con el 9.24%.

B. DEL PASIVO.

El Pasivo se desglosa de la siguiente manera, el pasivo exigible \$177,515 con el 35.00% y el pasivo a largo plazo por \$329,739 con el 65.00%.

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 2019, 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 2019, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2020.

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