

**INFORME DE COMISARIO**

**MACROINMO S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

## INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 14 del 2014

A los señores accionistas de **MACROINMO S.A.**

1. He revisado el Balance de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias de **MACROINMO S.A.** de Enero a diciembre del 2013

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

		<b>Año 2012</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Variación</b>
a) Activos	US \$	2,298,702.44	2495984.94	197,282.50
b) Pasivos	US \$	294,438.25	432832.02	138,393.77
c) Patrimonio	US \$	2,004,264.19 (*)	2063152.92	58,888.73

(\*) Se incluye la pérdida del ejercicio de US \$ 37.082,38 en el año 2012.

(\*) Se incluye la Utilidad del Ejercicio de \$58.888.73 en el año 2013.

Estos valores han sido conciliados con los respectivos registros contables.

2. Revisé los libros sociales determinando que los administradores han dado cumplimiento a las normas legales estatutarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.
3. En mi opinión la Compañía ha establecido y vigilado razonablemente el cumplimiento de las normas y procedimientos de Control Interno
4. Los libros de Actas de la Junta General, libro de Acciones y Accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales y normas de contabilidad. Además la custodia y conservación de los bienes de la Compañía son adecuados.
5. En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de **MACROINMO S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los resultados operacionales, puesto que en la Contabilidad se han aplicado los Principios Contables de General Aceptación.
6. Del estudio de los Estados Financieros de **MACROINMO S.A.**, se llegó a las siguientes conclusiones:

CONCEPTO	2012	%	2013	%	Variación	%
ARRIENDO INMUEBLES	\$ 116,600.00	68.35%	\$ 128,477.12	58.39%	\$ 11,877.12	10.19%
VENTA INMUEBLES	\$ 54,000.00	31.65%	\$ 91,567.13	41.61%	\$ 37,567.13	69.57%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 170,600.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 220,044.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 49,444.25</b>	<b>28.98%</b>
COSTO DE VENTAS DEL INMUEBLE	-\$ 25,762.00	-47.71%	-\$ 20,630.00	-22.53%	\$ 5,132.00	19.92%
<b>TOTAL INGRESO NETOS</b>	<b>\$ 144,838.00</b>	<b>84.90%</b>	<b>\$ 199,414.25</b>	<b>90.62%</b>	<b>\$ 54,576.25</b>	<b>37.68%</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-\$ 181,920.38	-106.64%	-\$ 124,087.31	-56.39%	\$ 57,833.07	31.79%
<b>UTILIDAD (PERDIDA)</b>						
OPERACIONAL	-\$ 37,082.38	-21.74%	\$ 75,326.94	34.25%	\$ 112,409.32	303.13%
OTROS INGRESOS			180.00	0.08%	\$ 180.00	100%
<b>UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-\$ 37,082.38</b>	<b>-21.74%</b>	<b>\$ 75,506.94</b>	<b>34.31%</b>	<b>\$ 112,589.32</b>	<b>303.62%</b>
MENOS IMP. RENTA			-16,618.21	-7.55%	-\$ 16,618.21	100%
<b>UTILIDAD (PERDIDA)</b>						
OPERACIONAL	-\$ 37,082.38	-21.74%	\$ 58,888.73	26.76%	\$ 95,971.11	258.81%

## Comentarios sobre los resultados del año 2013

- 6.1 El ingreso por arriendos, corresponde al arriendo de tres terrenos que tiene la Empresa como inversiones inmobiliarias, extendiendo un incremento el 10.19% con respecto al año 2012.
- 6.2 La venta inmuebles corresponde a la venta de un terreno de las mismas inversiones inmobiliarias, habiendo un incremento del 69.57% con respecto al año 2012.
- 6.3 El costo de ventas se refiere al valor del costo del terreno vendido, extendiendo una diferencia en menos del 25.18%
- 6.4 Los gastos administrativos, corresponde a los gastos operacionales del ejercicio., y observamos una disminución del 31.79% con respecto al año 2012.
- 6.5 Finalmente en el ejercicio han tenido una Utilidad líquida de \$ 5888.73, por lo tanto tenemos un incremento del 258.80%.

## INDICADORES FINANCIEROS

### 7. INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

CONCEPTO	2012	2013	Variación	%
Capital de trabajo	-165,191.60	-76,944.31	88,247.29	53.42%
Solvencia	0.44	0.82	0.38	86.36%
Liquidez	0.44	0.82	0.38	86.36%

#### Comentarios:

De estos datos se puede apreciar que **MACROINMO S.A.:**

- 7.1 No tiene un Capital de Trabajo, por lo tanto posiblemente puede tener problemas en el desenvolvimiento de sus actividades, pese a que se ha mejorado con respecto al año 2012 en el 53.42%
- 7.2 La relación corriente significa que la empresa dispone de US \$ 0,82 para pagar US \$ 1,00, con lo cual puede tener problemas para cumplir con sus obligaciones, este índice se ha mejorado en el 86.36% con relación al año 2012.

- 7.3 En razón de no tener inventarios de la Compañía, el margen de liquidez es la misma de la solvencia y determina que dispone de US \$ 0,82 para pagar US \$ 1,00.

## 8. INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	2012	2013	Variación	%
Solidez	12.81%	17.34%	4.53%	35.36%
Indice de Endeudamiento	14.69%	20.98%	6.29%	42.82%

### Comentarios:

- 8.1 La relación de solidez indica que del total del activo le corresponde el 17.34% a terceras personas y el 82.66% corresponde a los accionistas, este índice ha desmejorado con respecto al año 2012.
- 8.2 Con la relación Pasivo a Patrimonio se establece que en la empresa a la fecha del balance, su Patrimonio está comprometido en el 20.98% de las deudas que tiene la empresa, con lo cual este índice ha desmejorado con respecto al año 2012.

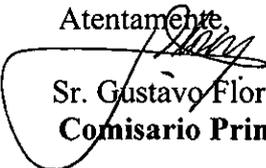
## 9. INDICADORES QUE MIDEN LA RENTABILIDAD

CONCEPTO	2012	2013	Variación	%
Utilidad (Pérdida) neta antes de Empleados e Imptos. Sobre Ingresos	-71.74%	34.31%	106.05%	147.83%
Utilidad líquida sobre Pasivo y Patrimonio	-1.61%	2.36%	3.97%	246.58%
Utilidad (Pérdida) líquida sobre Patrimonio	-1.85%	2.85%	4.70%	254.05%

- 9.1 Estos índices se expresan por si solos y son en negativo en el año 2012 en razón que el Resultado del ejercicio fue de una pérdida de \$ 37.082,38, y son positivos en el año 2013, en vista que existió una Utilidad de \$58.888.73

Agradezco al Señor Gerente General y al personal de **MACROINMO S.A.**, por la colaboración recibida en el cumplimiento de mis funciones

Atentamente,

  
Sr. Gustavo Flores  
Comisario Principal