

INFORME DE COMISARIO

MACROINMO S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 14 del 2015

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 2014

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

		Año 2013	Año 2014	Variación
a) Activos	US \$	2.495.984,94	2.512.643,23	16.658,29
b) Pasivos	US \$	432.832,02	392.256,47	-40.575,55
c) Patrimonio	US \$	2.063.152,92 (*)	2.120.386,76	57.233,84

(*) Se incluye la Utilidad del ejercicio de US \$ 57.233,84 en el año 2014.

(*) 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 2014 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	2013	%	2014	%	Variación	%
ARRIENDO INMUEBLES	\$ 128.477,12	58,39%	\$ 189.028,30	100,00%	\$ 60.551,18	47,13%
VENTA INMUEBLES	\$ 91.567,13	41,61%	\$ 0,00	0,00%	-\$ 91.567,13	-100,00%
TOTAL INGRESOS	\$ 220.044,25	100,00%	\$ 189.028,30	100,00%	-\$ 31.015,95	-14,10%
COSTO DE VENTAS DEL INMUEBL	-\$ 20.630,00	-22,53%	\$ 0,00	0,00%	\$ 20.630,00	-100,00%
TOTAL INGRESO NETOS	\$ 199.414,25	90,62%	\$ 189.028,30	100,00%	-\$ 10.385,95	-5,21%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-\$ 124.087,31	-56,39%	-\$ 118.042,85	-62,45%	\$ 6.044,46	-4,87%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	\$ 75.326,94	34,23%	\$ 70.985,45	37,55%	-\$ 4.341,49	-5,76%
OTROS INGRESOS	180,00	0,08%	2770,07	1,47%	\$ 2.590,07	1438,93%
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ 75.506,94	34,31%	\$ 73.755,52	39,02%	-\$ 1.751,42	-2,32%
MEJOS IMP. RENTA	-16.618,21	-7,55%	-16.521,68	-8,74%	\$ 96,53	-0,58%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	\$ 58.888,73	26,76%	\$ 57.233,84	30,28%	-\$ 1.654,89	-2,81%

Comentarios sobre los resultados del año 2014

- 6.1 El ingreso por arriendos, corresponde al arriendo de tres terrenos que tiene la Empresa como inversiones inmobiliarias, existiendo un incremento del 47.13% con respecto al año 2013.
- 6.2 La venta inmuebles corresponde a la venta en el año 2013 de un terreno de las mismas inversiones inmobiliarias. En el año 2014 no se realizo ninguna venta, habiendo un disminución del 100.00% con respecto al año 2013.
- 6.3 El costo de ventas se refiere al valor del costo del terreno vendido, en el año 2013, existiendo una diferencia en menos del 100.00%
- 6.4 Los gastos administrativos, corresponde a los gastos operacionales del ejercicio., y observamos una disminución del 4.87% con respecto al año 2013.
- 6.5 Finalmente en el ejercicio han tenido una Utilidad liquida de \$ 57.233,84 por lo tanto tenemos una disminución del 2,81%.

INDICADORES FINANCIEROS

7. INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

CONCEPTO	2013	2014	Variación	%
Capital de trabajo	-76.944,31	-10.981,91	65.962,40	-85,73%
Solvencia	0,82	0,97	0,15	18,29%
Liquidez	0,82	0,97	0,15	18,29%

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 2013 en el 85.73%
- 7.2 La relación corriente significa que la empresa dispone de US \$ 0,97 para pagar US \$ 1,00, con lo cual puede tener problemas para cumplir con sus

obligaciones, este índice se ha mejorado en el 85,73% con relación al año 2013.

- 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 \$ 0,97 para pagar US \$ 1,00.

8. INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	2013	2014	Variación	%
Solidez	17,34%	15,61%	-1,73%	-9,98%
Índice de Endeudamiento	20,98%	18,50%	-2,48%	-11,82%

Comentarios:

- 8.1 La relación de solidez indica que del total del activo le corresponde el 15.61% a terceras personas y el 84.39% corresponde a los accionistas, este índice ha mejorado con respecto al año 2013.
- 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 18.50% de las deudas que tiene la empresa, con lo cual este índice ha mejorado con respecto al año 2013.

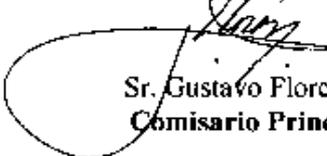
9. INDICADORES QUE MIDEN LA RENTABILIDAD

CONCEPTO	2013	2014	Variación	%
Utilidad (Pérdida) neta antes de Empleados e Imptos. Sobre Ingresos	34,31%	39,02%	4,71%	13,73%
Utilidad líquida sobre Pasivo y Patrimonio	2,36%	2,28%	-0,08%	-3,39%
Utilidad (Pérdida) líquida sobre Patrimonio	2,85%	2,70%	-0,15%	-5,26%

- 9.1 Estos índices se expresan por sí solos, existiendo una disminución sobre los Pasivos y Patrimonio.

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