

INFORME DE COMISARIO

MACROINMO S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INFORME DE COMISARIO

Quito, Marzo 30 del 2017

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 2016

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

		Año 2015	Año 2016	Variación
a) Activos	US \$	2.652.414,15	3.165.942,93	513.528,77
b) Pasivos	US \$	576.975,18	1.127.060,09	550.084,91
c) Patrimonio	US \$	2.075.438,98 (*)	2.038.882,54	-36.556,14

(*) Se incluye la Pérdida del ejercicio de US \$ 44.947,78 en el año 2015.

(*) Se incluye la Pérdida del Ejercicio de \$36.556,14 en el año 2016.

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 2016 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	2015	%	2016	%	Variación	%
ARRIENDO INMUEBLE	\$ 129.562,50	100.00%	\$ 129.094,64	100.00%	\$ 532,14	0.41%
TOTAL INGRESOS	\$ 129.562,50	100.00%	\$ 129.094,64	100.00%	\$ 532,14	0.41%
GASTOS						
ADMINISTRATIVOS	-\$ 173.704,53	-126.11%	-\$ 165.850,81	-128.32%	-\$ 8.053,72	-4.64%
(PERDIDA)						
OPERACIONAL	-\$ 45.142,03	-35.11%	-\$ 36.556,17	-28.32%	-\$ 8.595,86	-19.02%
OTROS INGRESOS	194,25	0.15%	0,03	0.00% ⁷	-\$ 194,22 ⁷	-99.96%
UTILIDAD/PERDIDA						
DEL EJERCICIO	-\$ 44.947,78	-24.96%	-\$ 28.556,14	-28.32%	-\$ 8.391,64	-18.67%
MENTOS IMP RENTA		0.00%		0.00% ⁷	\$ 0,00	0
UTILIDAD						
(PERDIDA)	-\$ 44.947,78	-24.96%	-\$ 28.556,14	-28.32%	-\$ 8.391,64	-18.67%

Comentarios sobre los resultados del año 2016

- 6.1 El ingreso por arriendos, corresponde al arriendo de terrenos que tiene la Empresa como inversiones inmobiliarias, existiendo un incremento del 0.41% con respecto al año 2015.
- 6.2 Los gastos administrativos, corresponde a los gastos operacionales del ejercicio, y observamos una disminución del 4.64% con respecto al año 2015.
- 6.3 Finalmente en el ejercicio han tenido una Perdida líquida de \$ 28.556,14 por lo tanto tenemos una disminución del 18.67%.

INDICADORES FINANCIEROS

7. INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

CONCEPTO	2015	2016	Variación	%
Capital de trabajo	-193.455,71	-212.209,97	18.754,26	9.68%
Solvencia	-0.66	-0.81	0.15	22.73%
Liquidez	-0.66	-0.81	0.15	22.73%

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.
- 7.2 La relación corriente significa que la empresa no dispone de liquidez, necesitando préstamos de US \$ 0.81 para pagar US \$ 1.00, con lo cual puede tener problemas para cumplir con sus obligaciones, este índice se ha desmejorado en el 22.73% con relación al año 2015.

- 7.3 En razón de no tener inventarios de la Compañía, el margen de liquidez es la misma de la solvencia y determina que tiene que hacer préstamo de US \$ 0,81 para pagar US \$ 1,00.

8. INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	2015	2016	Variación	%
Solidez	21,75%	35,60%	13,85%	63,68%
Índice de Endeudamiento	27,80%	55,28%	27,48%	98,85%

Comentarios:

- 8.1 La relación de solidez indica que del total del activo le corresponde el 35,60% a terceras personas y el 64,40% corresponde a los accionistas, este índice ha desmejorado con respecto al año 2015.
- 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 55,28% de las deudas que tiene la empresa, con lo cual este índice ha desmejorado con respecto al año 2015 en el 98,85%.

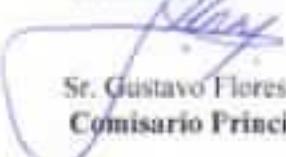
9. INDICADORES QUE MIDEN LA RENTABILIDAD

CONCEPTO	2015	2016	Variación	%
Pérdida neta antes de Empleados e Impuestos. Sobre Ingresos	-34,96%	-28,32%	-6,64%	-18,99%
Pérdida líquida sobre Pasivo y Patrimonio	-1,89%	-1,15%	-0,54%	-31,95%
Pérdida líquida sobre Patrimonio	-2,16%	-1,79%	-0,37%	-17,13%

- 9.1 Estos índices se expresan por si solos, existiendo una disminución en los índices, en razón que la pérdida en el año 2016 bajo.

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 Fieras
Comisario Principal