

Quito, 5 de Febrero del 2014

**INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA CRISTICOR S.A.
POR EL AÑO 2013**

Señores Accionistas:

En cumplimiento a lo dispuesto por la ley de Estatutos Sociales, presento a los señores accionistas el informe correspondiente al año 2013.

ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO CORRIENTE \$ 47.460,34, cuya composición de rubros es la siguiente:

Caja - Bancos	\$ 147,31	
Cuentas por Cobrar	22.430,86	
Impuestos por Cobrar	23.839,84	
Anticipo Dividendos	<u>316,75</u>	
Total US\$.	46.418,01	(20,94%)

ACTIVO FIJO NETO \$ 174.216,98 (78,59%)

PASIVO CORRIENTE que desglosa de la siguiente manera:

Impto a la Renta x Pagar	\$ 14.164,94	
Cuentas y Documentos por Pagar	<u>3.675,37</u>	
Total US\$.	17.840,31	(8,05%)

PATRIMONIO

Capital Social	\$ 11.520,30	
Adopción NIIFs	164.156,35	
Reserva Legal	4.000,68	
Utilidad Ejercicio 2013	<u>24.159,68</u>	
Total US\$.	\$ 203.837,01	(91,95%)

ANÁLISIS DEL BALANCE DE RESULTADOS

Los ingresos generados de la Compañía corresponden básicamente a cánones de arrendamiento del Edificio ubicado en la calle Ramírez Dávalos N. OE1-111, ascienden a US\$. 89.298,54.

Los gastos que se limitan únicamente a los administrativos en relación directa al mantenimiento del Edificio y gastos generales para el funcionamiento de la Compañía representa la cantidad de US\$. 64.816,82

ANÁLISIS FINANCIERO

1.- ENDEUDAMIENTO:

- a) Relaciona las obligaciones y cuentas por pagar con los activos de la Empresa para establecer el margen de garantía de los acreedores, en este caso la participación de la deuda total de los bienes y derechos de la Empresa ha sido el 8,05%, demostrando de esta manera una excelente solvencia para la Empresa.

2.- RENTABILIDAD:

La utilidad antes de participaciones, impuestos y reservas, en relación a los ingresos, totales es del orden del 27%.

NOTAS RELEVANTES:

- a) La Compañía se encuentra en litigio legal al 31 de Diciembre del 2013, con dos inquilinos de locales comerciales que adeudan la renta de más de siete meses, ocasionando problemas de iliquidez, con la incertidumbre de que los fallos de los jueces de inquilinato no siempre son los que se esperan.
- b) La distribución de los cánones de arrendamiento a los señores socios accionistas ha sido de una manera equitativa.
- c) La Compañía mantiene una cuenta por cobrar al Sr. Enrique Guerrero por \$22.430,86, y que por la antigüedad de este rubro en el balance recomiendo sanearla con las utilidades para que la información financiera sea mas real.

- d) Se recomienda para mantener la solvencia que la Compañía ha mantenido, recapitalizar las utilidades.

COMENTARIO GENERAL:

La revisión de los balances se efectuó en base a lo establecido en el artículo Nr. 321 de la Ley de Compañías, por lo que certifico que los mismos cuentan con los respaldos necesarios para su confiabilidad y entendimiento, haciendo énfasis en el cumplimiento de los administradores con las leyes, reglamentos y estatutos que exigen la Superintendencia de Compañías y el S.R.I., en lo referente a impuestos.

Agradezco la oportuna colaboración para el desarrollo de mi trabajo.

Atentamente,



Ing. Mario Ayala E.

COMISARIO