

SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.

INFORME DE COMISARIO
Ejercicio Económico 2012

CONTENIDO

Opinión

Balance General

Estado de Resultados

Análisis Financiero

ABREVIATURAS USADAS

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NEA	Normas Ecuatorianas de Auditoria

INFORME DE COMISARIO
Ejercicio Económico 2012

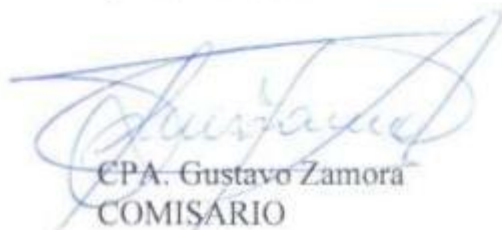
A la Junta General de Accionistas de
SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la Compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**, del Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias, así como en las Notas a los Estados Financieros. Adicionalmente, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración, el Control de la organización y la revisión de los libros societarios. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía.
 - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.

3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
4. De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **SOCIEDAD INMOBILIARA MOLINA GRANDA S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros.
5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**, y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, 11 de abril de 2013



CPA. Gustavo Zamora
COMISARIO

SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	
Caja-Bancos	7.733,27
ACTIVOS FINANCIEROS	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
Impuestos Anticipados	4.818,38
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	12.551,65
ACTIVO NO CORRIENTE	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
Edificios	330.068,70
Equipo de Computación	1.817,99
(-) Depreciación Acumulada	17.109,43
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	314.777,26
TOTAL ACTIVO	327.328,91

PASIVO

PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
Cuentas por pagar	201,66
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
Administración Tributaria	365,53
Impuesto a la Renta por Pagar	2.250,98
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.818,17
PASIVO NO CORRIENTES	
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
PROVEEDORES	
Garantía Renta	5.300,00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	5.300,00
TOTAL PASIVO	8.118,17

PATRIMONIO

CAPITAL	
Capital Suscrito	800,00
RESERVAS	
Reserva Legal	503,82
Reserva por Valuación de Activos Fijos	328.887,45
RESULTADOS	
Utilidades no Distribuidas	33.102,22
Resultados Ejercicio 2012	(44.082,75)

TOTAL PATRIMONIO	319.210,74
-------------------------	-------------------

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	327.328,91
----------------------------------	-------------------

SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Detalle	Consolidado
Ventas Locales 12%	34.606,00
Otros Ingresos	0,32
Total Ingresos Ordinarios	34.606,32

COSTOS Y GASTOS

Gastos Administrativos	17.908,86
Gastos de Venta	21.973,91
Otros Gastos	36.555,32

TOTAL COSTOS Y GASTOS	76.438,09
------------------------------	------------------

GASTO IMPUESTO A LA RENTA	-2.250,98
----------------------------------	------------------

RESULTADO DEL EJERCICIO	-44.082,75
--------------------------------	-------------------

ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis, consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen los Estados Financieros y sus Notas. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Balance General de la Compañía, el 100,00% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes por 4%, Activos No Corrientes de 97% en donde los rubros más representativos son los Propiedad Planta y por USD \$ 331.886,69 sin tomar en cuenta la depreciación acumulada.

Por otro lado la totalidad de pasivos son a corto plazo de los cuales un 9,67% está conformado por otras cuentas por pagar.

En relación a los resultados obtenidos, de acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía obtiene ingresos por el valor de USD \$34.606,32, en cuanto a sus costos y gastos, estos ascienden a USD \$ 76.438,09.

Para evaluar la situación financiera de la Compañía, se analizaron los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

RAZONES FINANCIERAS

Índice de liquidez (Razón Corriente)

$$\boxed{\text{Razón Corriente}} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \boxed{4,45}$$

$$(12.551,65 / 2818,17) = 4.45$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos a corto plazo, la Compañía al 31 de diciembre de 2012 muestra un índice de liquidez de 4,45 esto quiere decir, que la compañía posee liquidez para cubrir sus obligaciones a corto plazo.

cr.

Índice de endeudamiento

$$\boxed{\text{Índice de Endeudamiento}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \boxed{2,40\%}$$

$$(8.118,17 / 327.328,91) = 0,024\%$$

El índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros, en este caso podemos observar que corresponde al 2,40%, es decir, que el activo de la compañía en su mayoría corresponde a los accionistas.

Razón de Deuda sobre capital

$$\boxed{\text{Deuda de Capital}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \boxed{2,50\%}$$

$$(8.118,17 / 319.210,74) = 0,025$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 0,02 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero.

Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\boxed{\text{Patrimonio a Activo Total}} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = \boxed{1,01\%}$$

$$(319.210,74 / 314.777,26) = 1,01\%$$

Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que los accionistas de la Compañía, son dueños del 98,99% de los activos.

ca