

# **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**

**INFORME DE COMISARIO  
Ejercicio Económico 2014**

## **CONTENIDO**

Opinión

Estados Financieros

Análisis Financiero

Situación Financiera

## **ABREVIATURAS USADAS**

|        |   |
|--------|---|
| USD \$ | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica |
| NEC    | Normas Ecuatorianas de Contabilidad           |

## **INFORME DE COMISARIO**

### **Ejercicio Económico 2014**

#### **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 2014, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujo de Efectivo y sus notas. 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:

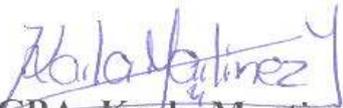
- a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
- b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros.
5. Los accionistas de la compañía Sociedad Inmobiliaria Molina Granda S.A., decidieron liquidar las operaciones de la compañía, este trámite se encuentra en marcha y se espera terminar la liquidación en el primer semestre del año 2015.
6. 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, 21 de abril de 2014

  
CPA. Karla Martínez Y.  
COMISARIO

COMISARIO

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014**

**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

| <b>Codigo Cuenta</b> | <b>Nombre Cuenta</b>                                | <b>Movimiento</b> | <b>Total</b>      |
|----------------------|---|-------------------|-------------------|
| 1                    | ACTIVO  |                   | 401,050.92        |
| 11                   | ACTIVO CORRIENTE                                    | 1,050.92          |                   |
| 111                  | ACTIVO DISPONIBLE                                   | 164.71            |                   |
| 11101                | CAJA BANCOS   | 164.71            |                   |
| 1110102              | BANCOS  | 164.71            |                   |
| 111010201            | Pichincha Cta<br>30616424-04                        | 164.71            |                   |
| 112                  | ACTIVO EXIGIBLE                                     | 886.21            |                   |
| 11205                | CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL<br>CONTRIBUYENTE     | 886.21            |                   |
| 1120501              | RETENCIONES DE RENTA QUE LE HASN SIDO<br>EFECTUADAS | (18.00)           |                   |
| 112050104            | Iva En Compras 12%                                  | (18.00)           |                   |
| 1120502              | RETENCIONES DE IVA QUE LE HAN SIDO<br>EFECTUADOS    | 904.21            |                   |
| 112050201            | Retencion En La<br>Fuente 1 %                       | 13.95             |                   |
| 112050204            | Retencion En La<br>Fuente 8%                        | 240.24            |                   |
| 112050206            | Anticipo Impuesto A<br>La Renta                     | 650.02            |                   |
| 12                   | ACTIVO NO CORRIENTE                                 | 400,000.00        |                   |
| 121                  | ACTIVO FIJO   | 400,000.00        |                   |
| 12102                | ACTIVO DEPRECIABLE                                  | 400,000.00        |                   |
| 1210201              | EDIFICIOS   | 400,000.00        |                   |
| 121020101            | Edificios Oficinas<br>Quito 2                       | 400,000.00        |                   |
|                      | <b>TOTAL ACTIVO</b>                                 |                   | <b>401,050.92</b> |
| 2                    | PASIVO  |                   | 31,695.88         |
| 21                   | PASIVO CORRIENTE                                    | 31,695.88         |                   |
| 211                  | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR<br>PROVEEDORES       | 31,695.88         |                   |
| 21101                | CUENTAS POR PAGAR LOCALES                           | 31,695.88         |                   |
| 2110101              | PROVEEDORES LOCALES                                 | 31,695.88         |                   |
| 211010102            | Tarjeta De Credito                                  | 13,921.42         |                   |
| 211010105            | Juan Molina   | 17,124.44         |                   |
| 211010107            | Otras Cuentas Por<br>Pagar                          | 650.02            |                   |
|                      | <b>TOTAL PASIVO</b>                                 |                   | <b>31,695.88</b>  |
| 3                    | PATRIMONIO  |                   | 389,595.88        |
| 31                   | PATRIMONIO  | 389,595.88        |                   |
| 311                  | PATRIMONIO  | 389,595.88        |                   |
| 31101                | CAPITAL SUSCRITO                                    | 800.00            |                   |
| 3110101              | CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO A PATRIMONIO              | 800.00            |                   |
| 311010101            | Socios  | 800.00            |                   |
| 31102                | RESERVAS  | 329,391.27        |                   |
| 3110201              | RESERVA LEGAL                                       | 329,391.27        |                   |
| 311020101            | Reserva Legal                                       | 503.82            |                   |
| 311020102            | Reserva Por Valuacion<br>De Activos Fijos           | 328,887.45        |                   |
| 31108                | UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DEL EJERCICIO               | 103,487.36        |                   |
| 3110801              | UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DEL EJERCICIO               | 103,487.36        |                   |

|           |   |             |                    |
|-----------|---|-------------|--------------------|
| 311080101 | Utilidades Años Anteriores                                      | 48,504.64   |                    |
| 311080102 | Utilidad Año 2009   | 2,593.35    |                    |
| 311080103 | Utilidad Año 2010   | 3,502.17    |                    |
| 311080105 | Utilidad Año 2011   | 10,024.85   |                    |
| 311080106 | Utilidad Año 2013   | 38,862.35   |                    |
| 31109     | PERDIDA ACUMULADA DEL EJERCICIO                                 |             | (44,082.75)        |
| 3110901   | (-) PERDIDA ACUMULADA DEL EJERCICIO                             |             | (44,082.75)        |
| 311090105 | Perdida Año 2012  | (44,082.75) |                    |
|           | <b>TOTAL PATRIMONIO</b>   |             | <b>389,595.88</b>  |
|           | <b>PASIVO + IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>                   |             | <b>34,748.31</b>   |
|           | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                  |             | <b>(23,293.27)</b> |
|           | <b>TOTAL PATRIMONIO + PASIVO TOTAL+ RESULTADO DEL EJERCICIO</b> |             | <b>401,050.92</b>  |

---

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014**

---

**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

| <b>Codigo Cuenta</b> | <b>Nombre Cuenta</b>                | <b>Movimiento</b> | <b>Total</b>       |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 4                    | INGRESOS                            |                   | 10,527.85          |
| 41                   | INGRESOS                            | 10,527.85         |                    |
| 411                  | VENTAS NETAS                        | 10,527.85         |                    |
| 41101                | VENTAS NETAS LOCALES                | 10,527.85         |                    |
| 4110101              | VENTAS NETAS LOCACLES TARIFA<br>12% | 10,527.85         |                    |
| 411010101            | Arriendos                           | 7,200.50          | 0.68               |
| 411010103            | Otros Ingreso                       | 2,687.35          | 0.32               |
| 411010105            | Utilidad Venta De Activos Fijos     | 640.00            |                    |
|                      | <b>TOTAL INGRESOS</b>               |                   | <b>10,527.85</b>   |
| 5                    | COSTOS Y GASTOS                     |                   | 30,768.69          |
| 51                   | COSTOS Y GASTOS                     | 30,768.69         |                    |
| 511                  | COSTOS Y GASTOS                     | 30,768.69         |                    |
| 51101                | COSTOS Y GASTOS                     | 30,671.48         |                    |
| 5110101              | ADMINISTRATIVOS                     | 30,671.48         |                    |
| 511010105            | Suministros Y Materiales De Oficina | 56.00             |                    |
| 511010106            | Combustible                         | 55.27             |                    |
| 511010115            | Impuestos Prediales                 | 638.71            |                    |
| 511010116            | Honorarios                          | 2,123.33          |                    |
| 511010119            | Honorarios Contables                | 678.00            |                    |
| 511010120            | Contribucion Super De Compañías     | 333.58            |                    |
| 511010121            | Honorrios Juridicos                 | 9,910.80          |                    |
| 511010122            | Patente Municipal                   | 5,728.65          |                    |
| 511010125            | Honorarios Profesionales Jms        | 200.00            |                    |
| 511010128            | Servicio Telefónico                 | 187.90            |                    |
| 511010129            | Edificio Lafayette                  | 3,059.00          |                    |
| 511010130            | Servicio Luz Eléctrica              | 166.83            |                    |
| 511010131            | Gastos Varios                       | 1,125.90          |                    |
| 511010132            | Gastos Legales                      | 6,122.47          |                    |
| 511010133            | Gasto Iva                           | 285.04            |                    |
| 51103                | COSTOS Y GASTOS PERSONAL            | 30.00             |                    |
| 5110301              | ADMINISTRATIVOS                     | 30.00             |                    |
| 511030110            | Mantenimiento Instalaciones         | 30.00             |                    |
| 51106                | OTROS ACTIVOS                       | 21.75             |                    |
| 5110601              | FINANCIEROS                         | 21.75             |                    |
| 511060101            | Servicios Bancarios                 | 21.75             |                    |
| 51107                | NO DEDUCIBLES                       | 45.46             |                    |
| 5110701              | NO DEDUCIBLES                       | 45.46             |                    |
| 511070101            | Gastos No Deducibles                | 45.46             |                    |
|                      | <b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>        |                   | <b>30,768.69</b>   |
|                      | <b>TOTAL EGRESOS</b>                |                   | <b>30,768.69</b>   |
|                      | <b>GASTO IMPUESTO A LA RENTA</b>    |                   | <b>3,052.43</b>    |
|                      | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>      |                   | <b>(23,293.27)</b> |

---

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014**

**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>              | <b>(33,497.91)</b>    |
| Efectivo recibido de clientes                                      | 27,890.13             |
| Efectivo pagado a proveedores                                      | (18,180.25)           |
| Efectivo pagado por gastos de operación                            | (26,465.66)           |
| Otros ingresos recibidos   | -                     |
| Intereses pagados  | -                     |
| Participación trabajadores   | -                     |
| Impuesto a la renta  | (16,742.13)           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>              | <b>(392,022.01)</b>   |
| Venta de propiedad, planta y equipo                                | -                     |
| Adquisiciones de propiedad, planta y equipo                        | (392,022.01)          |
| Rendimientos financieros   | -                     |
| Otros Entradas de Efectivo   | -                     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>         | <b>14,413.26</b>      |
| Efectivo provisto de accionistas                                   | 14,413.26             |
| Dividendos   | -                     |
| <b>EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>                   | <b>(411,106.66)</b>   |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>              | 411,271.37            |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>               | <b>164.71</b>         |
| <b>Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación</b> | (expresado en USD \$) |
| <b>Utilidad Antes de 15% PT e IR</b>                               | <b>(23,293.27)</b>    |
| <b>Partidas que no requieren uso de efectivo</b>                   |                       |
| Depreciación   | -                     |
| Provisión Ctas Incobrables   | -                     |
| Deterioro  | -                     |
| Otros Ingresos No Operacionales                                    | -                     |
| Redimientos financieros  | -                     |
| <b>Utilidad conciliada</b>   | <b>(23,293.27)</b>    |
| <b>Variaciones en la Ctas Operativas</b>                           |                       |
| Aumento en el inventario   | -                     |
| Aumento en impuestos por pagar                                     | (9,386.67)            |
| Aumento en cuentas por cobrar clientes                             | 17,362.28             |
| Aumento en otras cuentas por cobrar                                | -                     |
| Aumento en pasivos   | -                     |
| Disminución en cuentas por pagar a proveedores                     | (18,180.25)           |
| Disminución en nómina empleados                                    | -                     |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>         | <b>(33,497.91)</b>    |

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014**

(En dólares de los Estados Unidos de América)

|  | CAPITAL SOCIAL | GANANCIAS ACUMULADAS | RESERVA LEGAL | UTILIDAD DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO  |
|--|----------------|----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| <b>Saldo Final al 31 de Diciembre del 2013</b> | <b>800,00</b>  | <b>335.016,35</b>    | <b>503,82</b> | <b>38.862,35</b>       | <b>375.182,52</b> |
| Transferencia Resultados 2013                  |                | 53.275,71            |               | -38.862,35             | -                 |
| Dividendos                                     |                |                      |               |                        | -                 |
| Resultados del Ejercicio 2014                  |                |                      |               | -23.293,27             |                   |
| Déficit Valoración en Inversión                |                |                      |               |                        | -                 |
| Perdidas Actuariales                           |                |                      |               |                        | -                 |
| <b>Saldos Final al 31 de Diciembre de 2014</b> | <b>800,00</b>  | <b>388.292,06</b>    | <b>503,82</b> | <b>-23.293,27</b>      | <b>366.302,61</b> |

## ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis, consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado Resultado. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 100,00% de los Activos, corresponden a Activos Corrientes por 0.26%, Activos No Corrientes de 99,74%, en donde los rubros más representativos son los Inmuebles por USD \$ 400.000,00.

Por otro lado la totalidad de pasivos son a corto plazo de los cuales un 100% está conformado por otras cuentas por pagar relacionadas, e impuestos.

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)

$$\boxed{\text{Razón Corriente}} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \boxed{0.03}$$

$$(1.050,92 / 34.748,31) = 0.03$$

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 2014 muestra un índice de liquidez de 0.03; esto quiere decir, que la compañía no posee liquidez suficiente para cubrir sus obligaciones a corto plazo.

#### Índice de endeudamiento

$$\boxed{\text{Índice de Endeudamiento}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \boxed{8.66\%}$$

$$(34.748,31 / 401.050,92) = 8.66\%$$

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 8.66%, es decir, que la compañía no tiene un porcentaje considerable con teceros.

### **Razón de Deuda sobre capital**

$$\boxed{\text{Deuda de Capital}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \boxed{3.54}$$

$$(34.748,31 / 366.302,61) = 0.09$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 0.09 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero.

### **SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía a partir del ejercicio fiscal 2008, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

De la revisión a la situación tributaria, no existieron situaciones relevantes o diferencias presentadas entre declaraciones, mayores y anexos tributarios.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de preparación de este Informe de Comisario, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.