

INFORME DE COMISARIO PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA S.A.

PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2017

IBARRA MARZO DE 2018

SEÑORES ACCIONISTAS

Pongo en su conocimiento el siguiente informe de comisario del Parque Industrial Imbabura S.A., en acuerdo a lo estipulado en el Art.279 de la Ley de Compañías y al estatuto de la Compañía.

Para el efecto he procedido a revisar los estados financieros suministrados por la empresa, cortados al 31 de diciembre de 2017 y los registros contables que soportan tales estados.

Considero que los estados financieros examinados representan razonablemente la situación de la compañía en conformidad con las normas internacionales de información financiera, por lo que recomiendo a la Junta General su aprobación.

El presente informe ha sido realizado sobre la base de la revisión de las principales cuentas del balance, pruebas selectivas y a la comprobación de evidencias que representan las cifras de los estados financieros, con la documentación soporte que sustenta las transacciones proporcionada por los administradores como son: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo, libros sociales y documentos que justifiquen el cumplimiento de obligaciones tributarias y laborales al 31 de diciembre 2017.

A continuación se muestran los análisis de ingresos y gastos, indicadores financieros y Estados Financieros comparativos de los ejercicios económicos de los periodos 2017-2016.

ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS

INGRESOS	2017	2016
VENTA DE:		
Ingresos por Ventas 0% Lotes	127.230,00	189.246,70
Rendimientos Financieros	25.388,75	25.912,57
Otras Rentas Grabadas	7.806,54	637,94
TOTALES	160.425,29	215.797,21

EGRESOS	2017	2016
COSTO DE VENTAS		
Costo de ventas lotes	14.356,88	8.427,21
Gastos Generales	75.381,29	76.923,38
TOTAL EGRESOS	89.738,15	85.350,59
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	70.687,14	130.446,62
Impuesto a la renta	12,25	74,77
RESERVA LEGAL 10% DE UTILIDAD LIQUIDA	7.067,49	13.029,71
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	63.607,40	117.342,14

Los ingresos totales de PIISA disminuyeron en un 34,52% entre el año 2017 y 2016 ésta disminución, tiene que ver principalmente por la venta de lotes de terreno ya que por el contrario el ingreso por intereses ganados aumento en un 2,06%, valor que no es significativo.

Para el 31 de diciembre de 2017 los Estados Financieros de PIISA cierran con una utilidad de USD. 63.607,40.

INDICADORES FINANCIEROS

CAPITAL DE TRABAJO	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE	824.667,63	830.485,93
(-) PASIVO CORRIENTE	6.100,24	+82.666,95
CAPITAL DE TRABAJO	818.567,39	747.818,98

El capital de trabajo de la compañía aumenta en USD 70.748,41, un 9,00%.

Los Activos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Disminuyen las Inversiones Financieras Temporales de USD. 590.000,00 en el 2016 a USD 500.000,00 en el 2017, USD 90.000,00 equivalente al 18,00%, las Cuentas por Cobrar disminuyen de USD 4.500,00 en el 2016 a USD 3.000 PIISA al finalizar el año tiene muy pocas deudas que cobrar, los inventarios en lotes de terreno para la venta aumentan en

USD 164.875,85 equivalente al 61,65%, siendo el rubro que ha tenido una variación significativa dentro de los activos.

Los Pasivos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Los Anticipos de clientes disminuyeron considerablemente de USD 73.500,00 en el 2016 a USD 5.000,00 en el 2017 que equivale al 1370%

LIQUIDEZ	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE	135,19	10,05

La capacidad de pago de la empresa aumento de manera significativa, a finales del 2017 tenía 135,19 por cada dólar de deuda de PIIISA.

SOLVENCIA	2017	2016
ACTIVO TOTAL	825.809,33	831.601,15
PASIVO TOTAL	6.400,24	82.866,95
ACTIVO TOTAL/PASIVO TOTAL	129,03	10,04

Los activos totales de PIIISA alcanzan para cubrir las deudas en un 129,03, debido básicamente a la disminución considerable de su Pasivo.

FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS	2017	%	2016	%
PATRIMONIO	819.409,09	99	748.734,20	90,00
TOTAL PASIVOS	6.400,24	1	82.866,95	10,00
TOTAL ACTIVOS	825.809,33	100	831.601,15	100,00

Los activos totales de PIIISA se financian en un 99% con recursos propios y en 1% con recursos ajenos, esto ha cambiado con respecto al año 2016, en donde había más pasivos que cubrir y en el cual los activos se financiaban con el 10% con recursos ajenos

El activo total aumento principalmente por el rubro de inventarios, (lotes de terreno para la venta).

Así como el Pasivo disminuyó por el rubro de la cuenta Anticipo clientes.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A

PERIODO 2017 - 2016

	2017	2016	VARIACIÓN	VARIACION %
INGRESOS				
Ingresos venta de lotes	127.230,00	189.246,70	-62.016,70	-48,74
Intereses ganados	25.388,75	25.912,57	-523,82	-2,06
Ingresos varios	7.606,54	637,94	7.168,60	91,83
TOTAL INGRESOS	160.425,29	215.797,21	-55.371,92	-34,52
EGRESOS				
COSTO DE VENTAS				
Costo de ventas lotes	14.356,06	8.427,21	5.929,65	41,30
Gastos Generales	75.381,29	76.923,38	-1.542,09	-2,05
TOTAL EGRESOS	89.738,15	85.350,59	18.744,42	18,01
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	70.687,14	130.446,62	-74.116,34	-131,57
Impuesto a la renta	12,25	74,77	-62,52	-510,37
RESERVA LEGAL 10% DE UTILIDAD LIQUIDA	7.067,49	13.029,71	-5.962,22	-84,36
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	63.607,40	117.342,14	-68.091,60	-138,26

BALANCE GENERAL COMPARATIVO
PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A

PERIODO 2017 - 2016

ACTIVOS	2017	2016	VARIACION	VARIACION %
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja chica	150,00	150,00	-	-
Bancos	42.311,18	127.718,20	(85.407,02)	(201,85)
Anticipo a Personal por cobrar	110,68	272,62	(161,94)	(146,31)
Cuentas por Cobrar	3.000,00	4.500,00	(1.500,00)	(50,00)
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	951,72	922,03	29,69	3,12
Inversiones Financieras temporales	500.000,00	590.000,00	(90.000,00)	(18,00)
Intereses Bancarios por Cobrar	4.583,31	4.363,19	220,12	4,80
INVENTARIOS				
Lotes de terrenos para la Venta	267.435,74	102.559,89	164.875,85	61,63
Obras en proceso Lotes	6.125,00	-	6.125,00	100
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	824.867,83	830.485,93	(5.618,10)	(0,71)
ACTIVOS FIJOS				
Activos Fijos Depreciables	2.481,73	2.281,73	200,00	8,06
(-) Depreciación acumulada	(1.895,03)	(1.721,51)	(173,52)	9,16
TOTAL ACTIVOS FIJOS	586,70	560,22	26,48	4,51
OTROS ACTIVOS GARANTIAS				
Garantía Arriendo Oficina	555,00	555,00	-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS GARANTIAS	555,00	555,00	-	-
TOTAL ACTIVOS	825.809,33	831.601,15	(5.791,82)	(0,70)
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
CUENTAS POR PAGAR				
Anticipo Clientes	5.000,00	73.500,00	(68.500,00)	(1.370,00)
Intereses por Devengar Poliza				
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	5.000,00	73.500,00	(68.500,00)	(1.370,00)
OBLIGACIONES POR PAGAR				
RETENCIONES POR PAGAR				
Retenciones por pagar	312,05	416,12	(104,07)	(33,35)
Impuesto a la Renta del Ejercicio				
TOTAL RETENCIONES POR PAGAR	312,05	416,12	(104,07)	(33,35)
IESS por pagar	508,67	447,12	61,55	12,10
Provisión Décimo Tercer Sueldo	33,33	33,33	-	-

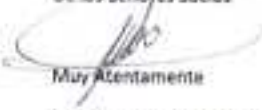
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	156,25	152,50	3,75	2,40
Provisión Vacaciones	89,94	8.117,66	(8.027,94)	(8.925,88)
TOTAL OBLIGACIONES POR PAGAR	788,19	8.750,83	(7.962,64)	(1.010,24)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	6.100,24	82.666,95	(76.566,71)	(1.255,34)
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Provisiones Desahucio	300,00	200,00	100,00	33,33
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	300,00	200,00	100,00	33,33
TOTAL PASIVOS	6.400,24	82.866,95	(76.466,71)	(1.194,75)
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL				
Capital Social	368.600,00	368.600,00	-	-
Donaciones	8.217,12	8.217,12	-	-
Aporte accionistas futura capitalización	16.900,00	16.900,00	-	-
TOTAL CAPITAL SOCIAL	393.717,12	393.717,12	-	-
RESERVAS DE CAPITAL				
Reserva Legal	81.513,95	74.446,46	7.067,49	8,67
TOTAL RESERVAS DE CAPITAL	81.513,95	74.446,46	7.067,49	8,67
RESULTADOS				
Resultados Acumulados	280.570,62	163.228,48	317.342,14	41,82
Utilidades ejercicio 2017	63.607,40	117.342,14	(53.734,74)	(84,48)
TOTAL RESULTADOS	344.178,02	280.570,62	63.607,40	18,48
TOTAL PATRIMONIO	819.409,09	748.734,20	70.674,89	8,63
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	825.809,33	831.601,15	(5.791,82)	(0,70)

La administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias durante el ejercicio económico 2017.

No se ha dado cumplimiento con la disposición del decreto ejecutivo 1064 firmado el 16 de febrero del 2012 en el cual se expidió las directrices para la creación de empresas públicas desde la función ejecutiva, por lo que la Compañía debe disolverse sin liquidación y transferir su paquete accionario a la nueva empresa pública a crearse, debido a que el capital social en su totalidad está conformado por aportes y entidades y organismos del estado.

Los registros contables están debidamente conciliados y respaldados, se han considerado las provisiones para sueldos y salarios, aportes al IESS y pago de impuestos. No se identifica diferencias significativas que deban ser reveladas.

De los Señores Socios



Muy Atentamente

Ing. Com. Karola Castillo Avalos

COMISARIA FIISA