

INFORME DE COMISARIO PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA S.A.

PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2018

SARRA MARZO DE 2019

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. 179 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, datados al 31 de diciembre de 2018 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 sustentó 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 justifican el cumplimiento de obligaciones tributarias y laborales al 31 de diciembre 2018.

A continuación se muestran los análisis de ingresos y gastos, indicadores financieros y Estados Financieros comparativos de los ejercicios económicos de los periodos 2018-2017.

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS

INGRESOS	2018	2017
VENTA DE:		
Ingresos por Ventas 0% Lotes	83.176,60	117.190,00
Rendimientos Financieros	16.582,97	35.368,75
Otras Rentas Gravadas	5.032,74	7.806,54
TOTALES	104.792,31	160.475,29

EGRESOS	2018	2017
COSTO DE VENTAS		
Costo de ventas lotes	12.464,71	14.305,36
Gastos Generales	78.024,38	71.381,29
TOTAL EGRESOS	90.489,09	85.755,15
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	11.303,50	70.687,14
Impuesto a la renta	-	12,2%
RESERVA LEGAL 10% DE UTILIDAD LIQUIDA	1.130,35	7.067,49
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	10.173,15	63.607,40

Los ingresos totales de PUSA disminuyeron en un 37% entre el año 2017 y 2018 esta disminución tiene que ver principalmente por la venta de lotes de terreno de igual forma el ingreso por intereses ganados disminuye en un 35%, las otras rentas gravadas tambien disminuyeron en 36%.

Para el 31 de diciembre de 2018 los Estados Financieros de PUSA cierran con una utilidad de USD 10.173,15

INDICADORES FINANCIEROS

CAPITAL DE TRABAJO	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE	875.917,13	824.667,53
(-) PASIVO CORRIENTE	46.171,00	6.100,14
CAPITAL DE TRABAJO	829.746,13	818.567,39

El capital de trabajo de la compañía aumenta en USD 11.089,76, un 1,35%.

Los Activos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Disminuyen las Inversiones Financieras Temporales de USD 500.000,00 en el 2017 a USD 300.000,00 en el 2018, USD 300.000,00 equivalente al 40,00%, las Cuentas por Cobrar disminuyen de USD 3.000,00 en el 2017 a USD 0 en el 2018. Los inventarios en lotes de terreno para la venta aumentan en USD 155.308,10 equivalente al 58,00%, siendo el rubro que ha tenido una variación significativa dentro de los activos.

Los Pasivos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Los Anticipos de clientes aumentaron considerablemente de USD 5.000 en el 2017 a USD 44.145,00 en el 2018.

LIQUIDEZ	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE	18,93	135,19

La capacidad de pago de la empresa disminuyó de manera significativa, a finales del 2018 tenía 18,93 por cada dólar de deuda de PUSA.

SOLVENCIA	2018	2017
ACTIVO TOTAL	876.983,59	825.809,33
PASIVO TOTAL	46.171,00	6.400,34
ACTIVO TOTAL/PASIVO TOTAL	18,95	129,01

Los activos totales de PUSA alcanzan para cubrir las deudas en un 18,9%, debido básicamente a un aumento considerable de su Pasivo.

FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS	2018	%	2017	%
PATRIMONIO	830.712,59	95	819.409,03	99
TOTAL PASIVOS	46.171,00	5	6.400,34	1
TOTAL ACTIVOS	876.983,59	100	825.809,33	100

Los activos totales de PUSA se financian en un 95% con recursos propios y en 5% con recursos ajenos, esto ha cambiado con respecto al año 2017, en donde había menos pasivos que cubrir y en el cual los activos se financiaban con el 1% con recursos ajenos.

El activo total aumento principalmente por los rubros de Inventarios, Círcos de terreno para la venta, inversiones financieras temporales y Bancos.

El Pasivo aumento principalmente por la cuenta Anticipo clientes.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A.

PERIODO 2016 – 2017

	2016	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
INGRESOS				
Ingresos venta de lotes	80.176,60	127.400,00	47.053,40	(37%)
Intereses ganados	16.582,97	21.308,75	-8.805,78	(31%)
Ingresos varios	5012,74	7806,54	-1.773,80	(38%)
TOTAL INGRESOS	101.792,31	160.425,29	-58.632,98	(37%)
EGRESOS				
COSTO DE VENTAS				
Costo de ventas lotes	12.464,71	14.156,86	-1.852,15	(13%)
Gastos Generales	78.024,19	78.381,29	2.641,81	4%
TOTAL EGRESOS	90.488,90	92.738,15	750,66	1%
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	11.303,40	70.687,14	-59.383,74	(94%)
Impuesto a la renta	0	12,21	-12,21	(100%)
RESERVA LEGAL 10% DE UTILIDAD LIQUIDA	1.130,34	7.068,71	-5.937,37	(94%)
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	10.173,06	65.607,40	-53.434,34	(94%)

BALANCE GENERAL COMPARATIVO
PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A
PERIODO 2018 - 2017

ACTIVOS	2018	2017	VARIACION	VARIACION %
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja y Cheque	150	150	0,00	0%
Bancos	840.267,97	81.311,28	758.956,79	230%
Anticipos a Personal por cobrar	0	130,88	-130,88	(100%)
Cuentas por Cobrar	0,00	8.000,00	-8.000,00	(100%)
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	1437,52	951,72	485,80	51%
Inversiones Financieras temporales	800.000,00	500.000,00	300.000,00	60%
Intereses Bancarios por Cobrar	3.429,72	4.863,31	-1.433,59	(-29%)
INVENTARIOS				
Lotus de terrenos para la venta	422.743,84	267.495,74	155.248,10	58%
Costos en proceso Lotus	0	6.125,00	-6.125,00	(100%)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	873.927,11	828.967,53	44.959,58	5%
ACTIVOS FIJOS				
Activos Fijos Depreciables	2.887,09	2.491,73	395,36	16%
(-) Depreciación acumulada	-3.109,55	-1.895,00	-1.214,55	64%
TOTAL ACTIVOS FIJOS	-22,46	596,73	-619,19	(103%)
OTROS ACTIVOS GARANTIAS				
Garantía Arrendo Oficina	555	555	0,00	0%
TOTAL OTROS ACTIVOS GARANTIAS	555	555	0,00	0%
TOTAL ACTIVOS	874.360,14	830.120,51	44.239,63	5%
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
CUENTAS POR PAGAR				
Anticipos Clientes	44.239,00	5.000,00	39.239,00	787%
Intereses por Devenir Póliza				
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	44.239,00	5.000,00	39.239,00	787%
OBLIGACIONES POR PAGAR				
RETENCIONES POR PAGAR				
Retenciones por pagar	891,58	812,05	79,53	10%
Impuesto a la Renta del Ejercicio	-	-	-	-
TOTAL RETENCIONES POR PAGAR	891,58	812,05	79,53	10%
SEGS por pagar	375,36	508,67	-133,31	(34%)
Provisión Delirio Tercer Sueldo	41,67	33,23	8,44	25%
Provisión Delirio Cuarto Sueldo	180,35	156,25	24,10	15%
Provisión Vacaciones	819,95	88,54	731,41	278%
TOTAL OBLIGACIONES POR PAGAR	1.118,15	786,14	332,01	42%

TOTAL PASIVOS CORRIENTES	45.846,00	6.100,14	19.745,76	61,2%
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Provisiones Deshucio	42%	500	125,00	42%
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	42%	500	125,00	42%
TOTAL PASIVOS	46.271,00	6.400,14	19.870,76	62,0%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL				
Capital Social	368.600,00	368.600,00	0,00	0%
Donaciones	8.217,11	8.217,11	0,00	0%
Aportes accionistas futura capitalización	16.900,00	16.900,00	0,00	0%
TOTAL CAPITAL SOCIAL	393.717,11	393.717,11	0,00	0%
RESERVAS DE CAPITAL				
Reserva Legal	82.644,30	81.513,65	1.130,35	1%
TOTAL RESERVAS DE CAPITAL	82.644,30	81.513,65	1.130,35	1%
RESULTADOS				
Resultados Acumulados	344.178,02	280.570,52	63.607,40	23%
Utilidades ejercicio 2018	10.179,15	69.607,40	-59.428,25	(58%)
TOTAL RESULTADOS	354.357,17	344,178,02	10.179,15	3%
TOTAL PATRIMONIO	638.712,59	619.409,09	11.309,50	1%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	676.983,58	625.809,13	51.174,26	6%

La administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias durante el ejercicio económico 2018.

No se ha dado cumplimiento con la disposición del decreto ejecutivo 1064 firmado el 16 de febrero del 2017 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 endosos de organismos del estado.

Los registros contables están debidamente conciliados y respaldados, se han considerado las provisiones para sueldos e 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. María Estela Acosta

COLEGIO PISA