INFORME DE COMISARIO PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA S.A.

PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019

IBARRA MARZO DE 2020

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 2019 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 2019.

A continuación se muestran los análisis de Ingresos y gastos, indicadores financieros y Estados Financieros comparativos de los ejercicios económicos de los períodos 2019-2018.

ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS

Nos permite conocer si el Parque Industrial Imbabura S.A está generando utilidades o no.

INGRESOS	**2019**	**2018**
Ingresos por Ventas 0% Lotes	783.466,92	80.176,60
Rendimientos Financieros	27.879,77	16.582,97
Otras Rentas Grabadas	261,90	5.032,74
TOTALES	811.346,69	101.792,31

EGRESOS	**2019**	**2018**
COSTO DE VENTAS		
Costo de ventas lotes	218.742,81	12.464,71
Gastos Generales	105.748,58	78.024,10
TOTAL EGRESOS	324.491,39	90.488,81
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	486.855,30	11.303,50
Impuesto a la renta	219,79	0
RESERVA LEGAL 10% DE UTILIDAD LIQUIDA	48.663,55	1.130,35
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	437.971,96	10.173,15

Los Ingresos totales de PIISA aumentaron considerablemente entre el año 2018 y 2019 (887%), éste aumento, tiene que ver principalmente por la venta de lotes de terreno, de igual forma el ingreso por intereses ganados aumentó en un 67%, las otras rentas gravadas disminuyeron en 95%.

Para el 31 de diciembre de 2019 los Estados Financieros de PIISA cierran con una utilidad de USD 437.971,96.

INDICADORES FINANCIEROS

Los indicadores financieros nos permiten medir el progreso financiero de PIISA y realizar una adecuada evaluación de su situación financiera.

A continuación se hace un análisis y comparación de la información obtenida de los estados financieros utilizando los siguientes índices:

- **CAPITAL DE TRABAJO**

Este indicador financiero nos permite conocer los recursos con los que cuenta el Parque Industrial Imbabura S.A. para desarrollar sus actividades.

DESCRIPCIÓN	**2019**	**2018**
ACTIVO CORRIENTE	1.351.842,98	875.927,15
(-) PASIVO CORRIENTE	37.518,56	46.271,00
CAPITAL DE TRABAJO	1.314.324,42	829.656,15

El capital de trabajo de la compañía aumenta en USD 484.668,27 un 58,42% en el año 2019.

Los Activos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Aumentan las Inversiones Financieras Temporales, de USD. 300.000,00 en el 2018 a USD 794.832,14 en el 2019, equivalente al 165%, siendo el rubro que ha tenido una variación significativa dentro de los activos.

Las Cuentas por Cobrar aumentan de USD 0,00 en el 2018 a USD 35.419,49 en el 2019 por concepto de anticipos entregados a proveedores de obras por ejecutar.

Los inventarios en lotes de terreno para la venta disminuyen en USD 89.429,18 equivalente al 21%.

Los Pasivos Corrientes tienen el siguiente comportamiento:

Los Anticipos de clientes disminuyeron de USD 44.335,00 en el 2018 a USD 26.000,00 en el 2019.

- **LIQUIDEZ**

Nos permite conocer cuánto posee PIISA en activos corrientes por cada dólar de deuda corriente, es decir si el Parque Industrial Imbabura S.A. posee el dinero suficiente para cumplir los compromisos con sus acreedores.

DESCRIPCIÓN	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE	36,03	18,93

La capacidad de pago de la empresa aumentó de manera significativa a finales del 2019 tenía USD 36,03 por cada dólar de deuda de PIISA.

- **SOLVENCIA**

Nos permite conocer los recursos que tiene PIISA en comparación con su pasivo total.

DESCRIPCIÓN	**2019**	**2018**
ACTIVO TOTAL	1.354.866,67	876.983,59
PASIVO TOTAL	37.518,56	46.271,00
ACTIVO TOTAL/PASIVO TOTAL	36,11	18,95

Los activos totales de PIISA alcanzan para cubrir las deudas en USD 36.11 por cada dólar de deuda, debido básicamente a un aumento considerable de su activo.

- **FINANCIAMIENTO DEL TOTAL DE ACTIVOS**

Nos permite medir la deuda con relación al valor total del patrimonio de PIISA.

DESCRIPCIÓN	**2019**	%	**2018**	%
PATRIMONIO	1.317.348,10	99,96%	830.712,59	95%
TOTAL PASIVOS	37.518,56	0,04%	46.271,00	5%
TOTAL ACTIVOS	1.354.866,67	100%	876.983,59	100%

Los activos totales del Parque Industrial Imbabura S.A. se financian en un 99,96% con recursos propios y en 0,04% con recursos ajenos, esto ha cambiado con respecto al año 2018, en donde había más pasivos que cubrir y en el cual los activos se financiaban con el 5% con recursos ajenos.

El activo total aumentó principalmente por el rubro de Inversiones Financieras temporales y Bancos.

El Pasivo disminuyó principalmente por la cuenta Anticipo clientes.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A

PERIODO 2019 – 2018

DESCRIPCIÓN	2019	2018	VARIACIÓN	VARIACION %
INGRESOS				
Ingresos venta de lotes	783.466,92	80.176,60	703.290,32	877,18%
Intereses ganados	27.617,87	16.582,97	11.034,90	67%
Ingresos varios	261,9	5032,74	-4.770,84	-95%
TOTAL INGRESOS	**811.346,69**	**101.792,31**	**709.554,38**	**697%**
EGRESOS				
COSTO DE VENTAS				
Costo de ventas lotes	218.742,81	12.464,71	206.278,10	1655%
Gastos Generales	105.748,58	78.024,10	27.724,48	36%
TOTAL EGRESOS	**324.491,39**	**90.488,81**	**234.002,58**	**259%**
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	486.855,30	11.303,50	475.551,80	4207%
Impuesto a la renta	219,79	0	219,79	100%
Reserva Legal 10% de Utilidad Líquida	48.663,55	1.130,35	47.533,20	4205%
UTILIDAD LIQUIDA PARA DISTRIBUIR	**437.971,96**	**10.173,15**	**427.798,81**	**4205%**

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

PARQUE INDUSTRIAL DE IMBABURA S.A

PERIODO 2019 – 2018

ACTIVOS	2019	2018	VARIACION	VARIACION %
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja chica	200	150	50,00	33%
Bancos	177.060,93	148.167,97	28.892,96	20%
Cuentas por Cobrar	35.419,49	0,00	35.419,49	100%
Inversiones Financieras temporales	794.832,14	300.000,00	494.832,14	165%
Intereses Bancarios por Cobrar	5.838,84	3.428,22	2.410,62	70%
Retenciones de años anteriores	639,01	-	639,01	100%
Retenciones IR del Período	360,27	1437,12	-1.076,85	-75%
Otros impuestos corrientes	282,52	-	282,52	100%
INVENTARIOS				
Lotes de terrenos para la Venta	333.314,66	422.743,84	-89.429,18	-21%
Obras en proceso Lotes	3.335,12	0	3.335,12	100%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1.351.282,98**	**875.927,15**	**475.355,83**	**54%**
ACTIVOS FIJOS				
Activos Fijos Depreciables	4.887,91	2.687,09	2.200,82	82%
(-) Depreciación acumulada	-1.864,22	-2.185,65	321,43	-15%
TOTAL ACTIVOS FIJOS	**3.023,69**	**501,44**	**2.522,25**	**503%**
OTROS ACTIVOS GARANTIAS				
Garantía Arriendo Oficina	560	555	5,00	1%
TOTAL OTROS ACTIVOS GARANTIAS	**560**	**555**	**5,00**	**1%**
TOTAL ACTIVOS	**1.354.866,67**	**876.983,59**	**477.883,08**	**54%**
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
CUENTAS POR PAGAR				
Anticipo Clientes	26.000,00	44.335,00	-18.335,00	-41%
Intereses por Devengar Póliza	6.986,32	-	6.986,32	100%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	**32.986,32**	**44.335,00**	**-11.348,68**	**-26%**
OBLIGACIONES POR PAGAR				
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
Retenciones por pagar	1.027,2	392,55	634,65	162%
TOTAL A PAGAR ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	**1.027,2**	**392,55**	**634,65**	**162%**
IESS por pagar	2.199,2	575,98	1.623,22	282%

Provisión Décimo Tercer Sueldo	41,71	41,67	0,04	0%
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	164,15	160,85	3,30	2%
Provisión Vacaciones	474,98	339,95	135,03	40%
TOTAL OBLIGACIONES POR PAGAR	**2.880,04**	**1.118,15**	**1.761.89**	**158%**
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**36.893,56**	**45.453,15**	**-8.559,59**	**-19%**
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Provisiones Desahucio	625	425	200,00	47%
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	**625**	**425**	**200,00**	**47%**
TOTAL PASIVOS	**37.518,56**	**45.878,15**	**-8.359,59**	**-18%**
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL				
Capital Social	368.600,00	368.600,00	0,00	0%
Donaciones	8.217,12	8.217,12	0,00	0%
Aporte accionistas futura capitalización	16.900,00	16.900,00	0,00	0%
TOTAL CAPITAL SOCIAL	**393.717,12**	**393.717,12**	**0,00**	**0%**
RESERVAS DE CAPITAL				
Reserva Legal	131.307,85	82.644,30	48.663,55	59%
TOTAL RESERVAS DE CAPITAL	**131.307,85**	**82.644,30**	**48.663,55**	**59%**
RESULTADOS				
Resultados Acumulados	354.351,17	344.178,02	10.173,15	3%
Utilidades ejercicio	437.971,96	10.173,15	427.798,81	4205%
TOTAL RESULTADOS	**792.323,13**	**354.351,17**	**437.971,96**	**124%**
TOTAL PATRIMONIO	**1.317.348,10**	**830.712,59**	**486.635,51**	**59%**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**1.354.866,67**	**876.590,74**	**478.275,92**	**55%**

La administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias durante el ejercicio económico 2019.

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 publicas desde la función ejecutiva, sin embargo, en la reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 10 de diciembre de 2019, en el Acta N° 99, los Señores Accionistas resolvieron que se continúe como Compañía hasta que se concluya la venta de lotes de terreno disponibles y luego se proceda con su liquidación.

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

Firmado electrónicamente por:
KAROLA CECILIA
KASTILLO
AVALOS

Ing. Com. Karola Kastillo Avalos

COMISARIA PIISA