

Quito a 30 de abril del 2015.

Señores

**ACCIONISTAS DE LA EMPRESA INMOPANORMA S.A**

Presente.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento y conforme a lo dispone el artículos 274 y 279 de la Ley de compañías, el artículo vigésimo noveno de la escritura de constitución de la Empresa y amparado en el nombramiento de comisario, me permito poner en conocimiento de ustedes y para los fines legales pertinentes, el presente informe y análisis financiero de su compañía, por el ejercicio **dos mil catorce, de enero a diciembre.**

#### **CONTROL INTERNO Y ADMINISTRATIVO.**

Como antecedente de su Constitución, el 30 de mayo del 2011 se eleva a escritura Pública la constitución de la Compañía, INMOPANORMA S.A., en la notaría Tercera del Cantón Quito, Notario Doctor, Robert Salgado, aprobada por la Superintendencia de Compañías, con Resolución N.- SC.IJ.DJC.Q.11.002567, de 13 de junio de 2011, Inscrita en el Registro Mercantil, con el número 2021, Tomo 142, Repertorio 25373 de 22 de junio del 2011.

El control administrativo interno de la compañía ha sido definido en base a las particularidades que requiere esta actividad, estos es, el control de oficina y el que se complementa con el que se realiza en el proceso de construcción de la obra, en base a lo cual se han definido los controles internos, en los que se fundamente y se respalda los procedimientos contables de la Compañía.

El proceso de construcción en marcha, la Fase 1 en su etapa final y la fase 2, iniciada en los últimos meses de este año, trae consigo múltiples actividades, las que se llevan a cabo y se ejecutan mediante la contratación directa con otros entes privados, sin deslindar el control y la responsabilidad de la Entidad en cuestión, razón por la cual, sus ejecutivos han asumida el control Administrativo de las operaciones, complementado con las labores de Supervisión de un Profesional en la rama de Ingeniería, todo esto con el fin de garantizar el óptimo



uso de los recursos y la seguridad de las obras efectuadas, hechos que se plasman y se visualizan en los Estados Financieros del año en curso.

Los documentos de respaldo, diseñados para el control administrativo y de comercialización, sustentados en el sistema contable, permiten mantener una correlación adecuada, entre registros y controles contables, a lo que debo agregar, la necesidad imperiosa, no sólo por mandato legal, sino por historial administrativo de la compañía, la actualización periódica de archivos y de soportes de expedientes, de proveedores, de clientes y otros, que respaldan la legalidad de los entes comerciales vinculados con la compañía.

Las decisiones administrativas y políticas empresariales definidas por los señores ejecutivos de la Empresa se hallan enmarcadas y respaldadas en las decisiones y disposiciones legales, las normas estatutarias y las resoluciones de la Junta General de accionistas.

Los archivos de respaldo de las actividades empresariales del ejercicio en análisis, esto es, en lo societario, actas de sesiones, libros y talonarios de acciones y control de participaciones; en lo operativo y administrativo, facturas, comprobantes, documentos, libros contables y más soportes al movimiento económico, se hallan correctamente ordenados y controlados, conforme lo manda las disposiciones legales pertinentes y que es el sustento de la vida empresarial.

Los bienes y activos de la empresa han sido debidamente inventariados y agrupados contablemente, permitiendo un mejor control administrativo y una identificación física eficiente.

## **MARCO CONTABLE Y FINANCIERO.**

### **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

INMOPANORAMA S.A, al haberse se constituido en el año 2011, su control contable y financiero se sujeta a las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad.

### **SUSTENTO CONTABLE Y FINANCIERO**

La nueva normativa vigente, ha obligado a la Entidad a una definición contable total, desde su estructuración en el plan cuentas, hasta la definición misma de sus estados financieros, hechos que se deberán ir regulando y acomodando en

4

el pasar de cada ejercicio, considerando la vida empresarial y su actividad económica.

Contablemente la empresa ha definido un control adecuado y lógico a sus costos de producción, los mismos que hasta este ejercicio han continuado siendo activados, toda vez que el proyecto de construcción abarca diferentes periodos y en el caso analizado se ha previsto para tres años.

Los documentos, formularios y más respaldos contables, sustentan las transacciones comerciales efectuadas por la empresa, las mismas que internamente son procesadas, controladas y aprobadas por sus responsables, hasta llegar a su beneficiario, garantizando con el mismo, la confiabilidad y el cumplimiento de las obligaciones, laborales, fiscales, tributarias y las decisiones del Directorio, ejecutadas por el representante Legal.

**ESTADOS FINANCIEROS.-** Constituyen, el Estado de Situación Financiera, El estado de Resultados Integrales, Estado de Movimiento Patrimonial, y el estado de flujos de efectivo, han sido elaborados en base a la disposiciones de la nueva Normativa Contable, acompañados de las revelaciones y notas explicativas expuestas por la **señora Contadora** de la empresa, respaldan y sustentan el movimiento económico de la Entidad en el ejercicio analizado.

**DOCUMENTOS DE RESPALDOS.-** Dentro del proceso interno de control administrativo de la empresa que respaldan las actividades diarias de la compañía, se encuentran: los comprobantes de ingreso y egreso, facturas de compras y ventas, contratos de obra, informes mensuales del supervisor de obra, referente al avance de la obra, consumo de materiales y más datos de la construcción y los registros contables, procesados a través de un sistema de contabilidad, son archivados mensualmente como constancia de las transacciones diarias de la empresa, todos estos, debidamente respaldados con las firmas y rubricas de sus responsables, por donde pasaron, tanto en su realización como, para su revisión y aprobación.

**OBLIGACIONES CON TERCEROS.-** De las principales obligaciones con terceros, generadas por la actividad empresarial, entre estos, lo tributario, este se encuentra al día en sus declaraciones, esto es, Impuesto a la Renta, Impuestos mensuales de IVA y Retenciones en la Fuente, Anexos Transaccionales y otros; En lo que tiene que ver con lo laboral y Social, estos igualmente se encuentran al día, aportes al IESS, pagos de sueldos adicionales y reportes de utilidades; En lo que tiene que ver con las obligaciones con la Superintendencia de Compañías, su datos de control de socios y clave nueva se encuentra actualizado.



**CONTROL SOCIETARIO.-** Las actividades realizadas y la aplicación de las políticas, administrativas, ventas y financieras, se respaldan en las decisiones tomadas por la Junta General de Accionistas, las mismas que se enmarcan dentro de las normas legales y estatutarias, sustentadas en las Actas de sesiones respectivas, las que se encuentran debidamente archivadas y que complementan, los documentos societario del historial de la compañía, debidamente, archivados y legalizados.

### **ANÁLISIS E INDICES FINANCIEROS.**

El análisis financiero determinado en base a los indicadores expuestos, permitirá visualizar de manera más objetiva y clara, la estructuración y soporte informativo de los Estados Financieros de la empresa, para que quienes requieren de esta información, tengan una cabal imagen de la realidad económica del ente analizado, a lo que se suma, ***las revelaciones y notas explicativas expuestas por la Contabilidad***, que forman parte integrante de los Estados Financieros de la compañía en el ejercicio analizado, respaldado por la decisiones y aprobaciones de la Junta de Accionistas, en las Actas de sesión respectivas.

Los datos expuestos tienen como objetivo presentar un enfoque de análisis de tipo vertical y horizontal, esto es, en el primero visualizar el comportamiento financiero de diversos rubros dentro de la propia estructura de su balance y de su mismo ejercicio, mientras que el segundo, permitir efectuar un análisis comparativo de su comportamiento económico y financiero con el ejercicio inmediato anterior.

De lo expuesto, los datos informativos que han servido de base para el presente análisis financiero han sido tomados y recabados de los balances entregados por la empresa, los mismos que han sido presentados a los diferentes organismos de control y es como se demuestra a continuación:



María Elena Araguillin.  
ASESORIA FINANCIERA Y CONTABLE  
maryaraguillin@hotmail.com/ 0995007151

| CUENTAS                   | REFERENCIA          | VALORES       | VALORES       | VALORES          | %        |
|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|----------|
| <b>CTAS REFERENCIALES</b> |                     |               |               |                  |          |
|                           |                     | <b>2013</b>   | <b>2014</b>   | <b>VARIACION</b> | <b>%</b> |
| VENTAS                    |                     | 4,802.46      | 49,438.80     | 44,636.34        | 9.29     |
| COSTO VTAS                |                     | 4,120.96      | 42,755.44     | 38,634.48        | 9.38     |
| U. OPERACIONAL            |                     | 681.50        | 6,683.36      | 6,001.86         | 8.81     |
| INVENTARIOS               |                     | 3,959,590.05  | 6,888,545.21  | 2,928,955.16     | 0.74     |
| PP&E/ PROP. INVERS.       |                     | 1,110,879.67  | 1,110,879.67  | 0.00             | 0.00     |
| ACTIVO CORRIENTE          |                     | 4,676,421.88  | 7,199,022.11  | 2,522,600.23     | 0.54     |
| PASIVO CORRIENTE          |                     | 5,779,119.08  | 8,296,981.24  | 2,517,862.16     | 0.44     |
| CAPITAL                   |                     | 10,000.00     | 10,000.00     | 0.00             | 0.00     |
| TOTAL ACTIVOS             |                     | 5,787,301.55  | 8,309,901.78  | 2,522,600.23     | 0.44     |
| TOTAL PASIVOS             |                     | 5,779,119.08  | 8,297,288.24  | 2,518,169.16     | 0.44     |
| U/P- NO DISTRIBUIDAS      |                     | -361.76       | -361.76       | 0.00             | 0.00     |
| UTIL/PERDIDA EJERCICIO    |                     | -1,455.77     | 4,431.07      | 5,886.84         | -4.04    |
| <b>INDICES:</b>           |                     |               |               |                  |          |
| CAPITAL DE TRABAJO        | A. Corriente - P. C | -1,102,697.20 | -1,097,959.13 | 4,738.07         | 0.00     |
| RAZON CORRIENTE           | A. Corriente / P. C | 0.81          | 0.87          |                  |          |
| PRUEBA ACIDA              | A. corrie - Inve. / | 0.12          | 0.04          |                  |          |
| R. APALANCAMIENTO         | Pasivos T./ Activo  | 1.00          | 1.00          |                  |          |
| UTIL. OPERACIONAL         | Utilidad / Costo V  | -0.35         | 0.10          |                  |          |
| REDMTO DE CAPITAL         | U. Neta / capital   | -0.15         | 0.44          |                  |          |
| RDMTO DE ACTIVOS          | U. Netas / Act. To  | 0.00          | 0.00          |                  |          |
| MAR. NETO DE UTIL.        | U. Netas / Ventas   | -0.30         | 0.09          |                  |          |
| ROTACION INVENTAR.        | Costo Vtas. / Inv.  | 0.00          | 0.01          |                  |          |

Los índices financieros expuestos, nos permite dar un análisis parcial, por cuanto el año anterior no tuvo ningún movimiento, se puede destacar, lo siguiente:

- Su capital de trabajo negativo, numéricamente es crítico, sin embargo este tiene su justificación, en el sentido de que el pasivo corriente comprende prestamos financieros con amortizaciones periódicas que llegan hasta diciembre del año 2015, circunstancia que se refleja también en el índice de la prueba acida y razón corriente, que apenas se cubre con 87 centavos por cada dólar de deuda.
- El rubro de Propiedad, representa la propiedad de Inversión (terreno lote 4), mientras que sus Inventarios, comprende, casas terminadas de la Fase 1 y obras en curso de la Fase 2, fase que dio inicio a finales del año en referencia, del proyecto de vivienda "Panorama Garden"s y que financiera respalda los pasivos de la Entidad, que en lo principal se refiere a los prestamos financieros.
- Al momento no se puede determinar márgenes de rendimientos financieros, toda vez que si bien la Fase 1 se encuentra casi terminado, la formalización y legalización de sus ventas, esto es, a través de las

4

escrituras, se empezó a realizar recién el último mes del año, por lo que la liquidación de resultados se lo realizara el año 2015, por lo que contablemente, se encuentra ya definido ya los saldos de las principales cuentas de costos, para ser liquidados, en lo que tiene que ver con la Fase 1, en tanto que los de la Fase 2, son activados, caso igual que se da para el lote de terreno N.- 4.

Para concluir, los estados financieros de la empresa en mención y que respaldan el movimiento económico de la empresa analizada, se encuentran enmarcados, legalmente y estatutariamente y han sido elaborados tomando en consideración, las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad; requiriendo a futuro complementar con la elaboración y aplicación de las políticas contables.


En lo que tiene que ver con las obligaciones tributarias, la señora Contadora mantiene un control adecuado y ordenado para el cumplimiento de las obligaciones, fiscales, municipales, y de otros organismos de control, al momento de este análisis, como por ser el año de inicio de actividades, la compañía no presenta saldos pendientes cubrir por este concepto, tampoco se calcula el anticipo de Impuesto a la Renta, salvo los saldos corrientes de la actividades diarias que deben ser cubiertas el mes siguiente, como son retenciones en la fuente, por IVA e Impuesto a la Renta, Agregado de las Ventas, a las que obligatoriamente deben sumarse, valor por obligaciones sociales, esto es Seguro Social.

El suscrito recomienda se concluya con el proceso administrativo de implementación y formulación de todo lo requerido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos de Activos y Financiamiento del Terrorismo, emitida por la Superintendencia de Compañías con Resolución N.- SC.DSC.G.13.010, Registro Oficial N.- 112 del 30 de Octubre del 2013, que entre otras disposiciones, en su artículo 37 manifiesta la obligatoriedad para que los Comisarios o el Auditor Interno instrumenten los controles que permitan detectar el incumplimiento de las normas y más disposiciones Reglamentarias sobre esta materia, de lo cual Administrativamente se puede verificar que mensualmente la Entidad ha venido reportando los informes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

De existir por parte de la empresa, o de algún socio en particular la necesidad de ampliar o sustentar la información expuesta en el presente informe, agradeceré hacerme conocer en forma inmediata.

Con sentimientos de alta consideración y estima hacia ustedes.

Atentamente,



**María Elena Araguillin.**  
COMISARIO.