

Quito a 26 de abril del 2017.

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 dieciséis.

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 que complementa al que se realiza en el proceso de construcción.

El proceso de construcción que comprende 2 Fases, que traen 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 que tiene la Entidad, a lo cual sus ejecutivos han asumida el control Administrativo de las operaciones que se complementa 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, que se respaldan en lo societario, en las Actas de Junta de Accionistas, en lo Administrativo, en su contabilidad, los que se hallan correctamente ordenados y controlados, conforme lo manda las disposiciones legales pertinentes.

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 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, Pymes.

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

Contablemente la empresa ha definido para sus resultados operacionales una proyección porcentual, la que se considera abarcara los ejercicios, 2015, 2016 y posiblemente el año 2017, en que se liquidara el proyecto habitacional Panorama Garden-s, que comprende 102 casas, programas y construidas en dos fases.

El proceso de control y aprobación de los documentos que respaldan y sustentan las transacciones comerciales de la empresa, desde la contratación o

compra del bien o servicio, lo realiza la Gerencia, hecho que garantiza con el mismo, la confiabilidad y el cumplimiento de las obligaciones que conlleva las mismas, fiscales, tributarias, entre otras.

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.- Se encuentran, todos y cada uno de los documentos que se desprenden del proceso de control administrativo interno, entre estos, 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, datos de la construcción, plasmados en los registros contables, 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 por la compañía se sujetan a las políticas, administrativas, ventas y financieras definidas por la Junta General de Accionistas, las que se enmarcan dentro de las normas legales vigentes y sus estatutos, sustentadas en las Actas de sesiones respectivas, que se encuentran debidamente archivadas.

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

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

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**, como parte integrante de los Estados Financieros de la compañía en el ejercicio analizado.

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:

CUENTAS	REFERENCIA	VALORES	VALORES	VALORES	%
CTAS REFERENCIALES					
		2015	2016	VARIACION	%
VENTAS		5,257,820.37	3,046,009.16	-2,211,811.21	-0.42
COSTO VTAS		5,023,398.02	2,948,340.84	-2,075,057.18	-0.41
U. OPERACIONAL		234,422.35	97,668.32	-136,754.03	-0.58
INVENTARIOS		5,426,207.75	2,443,636.46	-2,982,571.29	-0.55
PP&E/ PROP. INVERS.		1,329,778.69	1,329,778.69	0.00	0.00
ACTIVO CORRIENTE		5,672,670.60	2,726,589.93	-2,946,080.67	-0.52
PASIVO CORRIENTE		2,079,294.45	234,401.64	-1,844,892.81	-0.89
CAPITAL		10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS		7,002,449.20	4,056,688.50	-2,945,760.70	-0.42
TOTAL PASIVOS		6,940,555.94	4,005,754.67	-2,934,801.27	-0.42
U./P- NO DISTRIBUIDAS		-1,817.53	47,285.25	49,102.78	-27.02
UTIL./PERDI.DEL EJERCICIO		44,351.83	-11,279.40	-55,631.23	-1.25
INDICES:					
CAPITAL DE TRABAJO	A. Corriente - P. Co	3,593,376.15	2,492,188.29	-1,101,187.86	-0.31
RAZON CORRIENTE	A. Corriente / P. Cc	2.73	11.63		
PRUEBA ACIDA	A. corte - Inve. / P.	0.12	1.21		
R. APALANCAMIENTO	Pasivos T. / Activos	0.99	0.99		
UTIL. OPERACIONAL	Utilidad / Costo Vta	0.01	0.00		
REDMTO DE CAPITAL	U. Neta / capital	4.44	-1.13		
RDMTO DE ACTIVOS	U. Netas / Act. Tota	0.01	0.00		
MAR. NETO DE UTIL.	U. Netas / Ventas	0.01	0.00		
ROTACION INVETAR.	Costo Vtas. / Inv. P	1.85	2.41		

Los índices financieros expuestos, permiten visualizar el comportamiento financiero de la compañía en el año informado en comparación con el año anterior, entre lo más importante de destacar:

- Sus ingresos presentan un decrecimiento considerable, que alcanza el 42%; lo previsto y planificado era concluir con la venta de todas las casas restantes y cerrar el proyecto, hecho que no ha sido posible y que se espera en el presente año realizar, a más de ciertos trabajos que han sido necesario realizarlos, como el pozo de tratamiento de aguas.
- Su capital de trabajo se podría considerar adecuado y que puede este responder a las expectativas y necesidades de capital de la empresa a corto plazo, a pesar de que el inventario, casas, son bienes que no son de inmediata realización, mucho más, si analizamos a mediano y largo plazo, sus activos y pasivos globales, estos pueden presentar ciertas emergencias, si se considera el rubro de terrenos, que es un rubro que no puede ser comercializado en forma inmediata, en lo que tiene que ver con su principal pasivo, que son, los préstamos financieros, los que serán cubiertos hasta el año 2017, con su respectivo costo financiero que de hecho tendrá que ser aplicados y devengados; en esto vale destacar, que todos y cada uno de los préstamos del exterior, a los que tuvo que recurrir la compañía, por la negativa del sistema financiero nacional, de renovar u otorgar nuevos préstamos, has sido debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador, adicional a esto, estos fondos fueron acreditados mediante transferencias del exterior a la cuenta de Ahorros N.- 6332946200, cuenta contable N.- 1.01.01.10.02 que mantiene la empresa en el Banco del Pichincha.
- El rubro de Propiedad de inversión, representa el lote de terreno N.- 4, mientras que sus Inventarios, comprende, el rubro de las casas, que están listas para ser comercializadas y que se espera comercializar en este año.
- El margen de rendimiento negativo para este ejercicio se debe fundamentalmente a que no se ha realizado la venta de todas las casas, a lo que hay que adicionar que se han presentado trabajos adicionales, por arreglos o imprevistos de construcción.

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

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

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.
COMISARIA.