

Quito a 18 de marzo del 2019.

Señores

ACCIONISTAS DE LA EMPRESA INMOPANORMA S.A

Presente.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento y conforme a lo dispone los 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 dieciocho**.

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 diarias de sus actividades, en la fase inicial, construcción de las casas, se realizan mediante la contratación de constructores y terceros, bajo los cuales recae el trabajo y administración de la obra contratada, en la segunda fase, ventas de las casas, estas se efectúan a través de inmobiliarias, hechos estos que limitan y simplifican las actividades administrativas y de personal de la compañía.

Los documentos de respaldo del control administrativo y de comercialización, se soportan y se complementan en el control contable de la compañía

Las decisiones administrativas y políticas empresariales, de compra, venta, *contratación, y más autorizaciones administrativas son responsabilidad exclusiva* de Gerencia o de quien lo representa en su momento, hechos que se complementan y se respaldan en las 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.

MARCO CONTABLE Y FINANCIERO.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

El control contable y financiero **INMOPANORAMA S.A** constituida el año **2011**, se sujeta a las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad Pymes, en base a los parámetros de la *Resolución de la Superintendencia de Compañías N.- SC-INPA-UA-G-10-005* de 7 de diciembre del 2010, que dispone que se acoge a los parámetros de referencia de la Comunidad Andina utilizar la normativa financiera respectiva.

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 definió sus actividades y resultados operacionales con una proyección porcentual que abarcara los ejercicios, 2015, 2016 y posiblemente el año 2017, en que se liquidara el proyecto habitacional Panorama Garden-s, que comprende 102 casas, programadas y construidas en dos fases; sin embargo, la situación económica y social del país obliga a que sus resultados finales se vislumbren a tratar de concluir el año presente, esto es, año 2018.

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, la que está a cargo del señor Nmeir Andrés, hecho que garantiza el acto, 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, en

este ejercicio la parte comercial, comprobantes de ingreso y egreso, facturas de compras y ventas, toda vez que la parte de construcción finalizo el año anterior, los que se complementan con los documentos de clientes que realizan la inmobiliaria comisionista encargada de las ventas señora Silvia Boada de parte de la empresa Zion Inmobiliaria.

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 y que son ejecutadas directamente por Gerencia, 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.

En lo que tiene que ver con las obligaciones del control de la Unidad de Análisis Financiero, se ha pedido a que contabilidad mantenga actualizado los archivos expuestos en el Manual de procedimientos, tanto de su actividad interna, como lo que tiene que ver con sus clientes, a pesar de que los mismos no representan un número considerable y que la mayor parte o en su totalidad de las ventas lo realizan empresas corredoras de bienes.

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 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:

CTAS REFERENCIALES

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>VARIACION</u>	<u>%</u>
VENTAS	1,156,456.00	2,453,563.00	1,297,107.00	1.12
COSTO VTAS	1,117,436.87	2,012,924.59	895,487.72	0.80
U. OPERACIONAL	39,019.13	440,638.41	401,619.28	10.28
INVENTARIOS	1,117,181.13	724,655.31	-392,525.82	-0.35
PP&E/ PROP. INVERS.	1,361,864.54	0.00	-1,361,864.54	-1.00
ACTIVO CORRIENTE	1,428,021.44	786,011.63	-642,009.81	-0.45
PASIVO CORRIENTE	128,788.05	251,978.56	123,190.51	0.99
CAPITAL	10,000.00	10,000.00	10,000.00	1.00
TOTAL ACTIVOS	2,790,205.66	786,120.38	2,004,085.48	0.72
TOTAL PASIVOS	3,005,998.66	946,683.22	-2,059,315.44	-0.69
U./P. NO DISTRIBUIDAS	-33,206.02	-252,000.23	-218,794.21	6.59
UTIL./PÉRDID. DEL EJERCICIO	-197,514.76	76,509.41	274,024.17	-1.39

INDICES:

CAPITAL DE TRABAJO	A. Corriente - P. C	1,301,235.39	534,033.07	-767,202.32	-0.59
RAZON CORRIENTE	A. Corriente / P. C	11.26	3.12		
PRUEBA ACIDA	A. corrie - Inve. /	2.45	0.24		
R. APALANCAMIENTO	Pasivos T. / Activo	1.08	1.20		
UTIL. OPERACIONAL	Utilidad / Costo V.	-0.18	0.04		
REDMTO DE CAPITAL	U. Neta / capital	-19.75	7.65		
REDMTO DE ACTIVOS	U. Netas / Act. Tot	-0.07	0.10		
MAR NETO DE UTIL.	U. Netas / Ventas	-0.17	0.03		
ROTAION INVENTAR.	Costo Vtas. / Inv.	2.09	5.56		

Los índices financieros expuestos, permiten visualizar el comportamiento financiero de la compañía en el año informado, así como, comparar la situación empresarial con el movimiento económico del año inmediato anterior, entre lo más importante de destacar:

- Sus ingresos provienen inclusivamente de su actividad comercial que es la venta de las casas, toda vez que el proceso de construcción fue cerrado el año 2017, en el presente se considera trabajos pequeños por adecuaciones y reparaciones que son necesarias por el deterioro normal de las casas o que son requeridos por los clientes.
- Su capital de trabajo en este ejercicio es positivo, resultado de que en este ejercicio se realiza la venta del lote de terreno que se mantenía como propiedad de inversión y que también produce a que en este ejercicio la empresa obtenga utilidades.

- En sus activos y pasivos globales, su principal variación es consecuencia de la venta del terreno, comentado y analizado en párrafos anteriores, el que afecta también a la cuenta de pasivos préstamos financieros, la que en el ejercicio intervenido tiene una considerable variación, como resultado de las cancelaciones realizadas en este año, quedando un saldo pendiente que debe ser considerado y tomado en cuenta por Gerencia en razón de que se trata de préstamos del exterior y que su fecha de cancelación se encuentran vencidos.
- Como circunstancia a considerar, la Entidad en base a la normativa vigente para este ejercicio, Decreto Ejecutivo N.- 617, Registro Oficial Suplemento de 201 de diciembre del 2018, Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal, artículo 28, considera como gastos no deducibles a las provisiones por Jubilación patronal y desahucio, creando el respectivo impuesto diferido.
- Requiere considerar en este ejercicio la Entidad ante la Notaria Trigésimo Segundo del cantón Quito elevó a escritura pública la liquidación voluntaria y anticipada de la compañía, en base a lo dispuesto en el artículo 359, literal b) de la compañía, hecho que ha generado a que se emita la Resolución N.- SCVS-IRQ-DRASD-SD-2019-00001885 del 6 de marzo aprobando lo solicitado.

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.

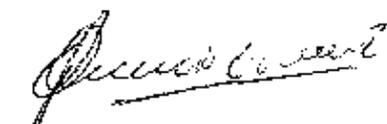
El suscrito recomienda se concluya con el proceso administrativo de implementación y formulación de todo lo requerido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos de Activos y Financiamiento del Terrorismo, emitida por la

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,



Vásquez Julio.
COMISARIO.