

INFORME DE COMISARIO

Quito, Julio 27 de 2018

**SEÑORES
MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS DE
PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.
PRESENTE.-**

Señores accionistas:

He dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías en mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas y de acuerdo con las normas legales vigentes informo a ustedes:

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros contables de la compañía.

Los libros societarios: acciones, accionistas y talonarios se llevan y conservan de acuerdo con los requerimientos legales y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

Se constató la vigencia de los nombramientos de los administradores.

Se realizaron pruebas selectivas sobre los anexos y soportes contables, que incluyeron la evaluación de riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros de la compañía, tomando en consideración los controles internos relevantes para su preparación y presentación razonable; así como la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son los apropiados y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de las mismas, son de responsabilidad de la administración de la compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos.

OPINION

1.- He revisado los estados financieros de Paneles y Construcciones **Panecons S.A** que comprenden: El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2.- La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para que los mismos no sean afectados por distorsiones significativas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación contable de políticas apropiadas y estimaciones razonables de acuerdo con las circunstancias.

3.- Mi responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en mi revisión. Considero que la evidencia que he obtenido es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión.

4. La compañía mantiene saldos pendientes de cobro en su Cartera con una antigüedad mayor a los 361 días por 462.874 dólares. El deterioro acumulado de créditos incobrables alcanza el valor de 172.132 dólares por lo que la provisión del mismo no cubre totalmente el riesgo que la alta edad de la cartera ocasiona al rubro de crédito.

5.- En mi opinión, excepto por lo expresado en el párrafo 4, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panecons S.A. al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las NIIF.

Párrafo de Énfasis

Las significativas pérdidas reconocidas por la compañía en años anteriores que ocasionaron un fuerte deterioro en su patrimonio, el alto nivel de endeudamiento y las limitaciones de liquidez incrementaron en forma importante el riesgo de continuidad de la compañía como negocio en marcha. Las acciones que la nueva administración viene incorporando para una mejor utilización de la capacidad instalada y la generación de mayores ingresos operativos han generado una sistemática aunque lenta recuperación del negocio.

OPERACION Y SITUACION

Durante el año 2017 la compañía mantuvo su operación en la producción y comercialización de paneles destinados a la construcción de inmuebles y otros usos de carácter industrial bajo su centro de negocio denominado Hormi2, aunque no pudo lograr todavía resultados positivos en el mismo.

Durante al año 2017 la compañía incorporó una nueva línea de negocio denominado Casa Lista, dedicado a la producción de placas de hormigón armado y a la compra bienes y servicios necesarios para instalar casas prefabricadas, el mismo que obtuvo resultados positivos que permitieron soportar las pérdidas del otro centro de costos mencionado anteriormente.



Durante el año 2016 la compañía transformó la sucursal del Perú en una sociedad anónima cerrada, vendió sus acciones a la compañía Whitehall S.A. y estableció un acuerdo de pago. El comprador no canceló las cuotas del acuerdo y ha solicitado una renegociación que aún se encuentra en análisis.

Los ingresos obtenidos por venta de paneles, placas y servicios prestados en el ejercicio económico 2017 fueron de 6'408.192 dólares. El costo de ventas fue de 4'725.941 dólares por lo que el margen bruto significó el 26.3% de las ventas y alcanzó 1'682.251 dólares.

Los gastos de operación: administrativos, de producción, de comercialización, ventas, laborales y generales alcanzaron 1'591.692 dólares.

Los ingresos y gastos no operacionales y financieros presentan un aporte neto de 137.224 dólares.

Los factores anotados determinaron finalmente una utilidad en el ejercicio de 227.783 dólares, antes de participaciones e impuestos y de 161.494 dólares después de esas provisiones legales.

La situación financiera de la compañía mantiene niveles razonables en cuanto a liquidez y solvencia, demuestra el alto endeudamiento y la mejora en el período de realización del inventario, conforme se puede observar en los índices financieros básicos:

INDICES:

	2016		2017
LIQUIDEZ CORRIENTE	0.7		1.4
SOLVENCIA	2.0		1.7
ENDEUDAMIENTO	1.0		1.4
ROTACION INVENTARIO (Días)	100		34

Agradezco a los señores accionistas la confianza depositada y declaro haber recibido toda la colaboración para realizar mi trabajo.

Atentamente,



Carlos A. Aguirre M.
C.P.A. 13.247
COMISARIO

