

Quito, 15 abril de 2015

A los señores Accionistas  
**PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S.A.**  
Presente

De nuestra consideración:

En calidad de Comisaria de PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. a continuación presento el informe con las recomendaciones debidas sobre la administración y responsabilidad del ejercicio económico 2014, dando cumplimiento a las funciones asignadas en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Una vez examinados todos los documentos, estados e índices financieros e información sobre las operaciones y actividad económica que PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. realiza y que han sido proporcionados por el personal directivo y administrativo, me permito comentar que fueron la base para expresar lo siguiente:

#### **1.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO:**

El Activo total de la empresa asciende a USD 1.420 miles. Un detalle de los rubros que integran el Activo es como sigue: (Las cifras de este y todos los cuadros se expresan en Miles de USD)

(Expresados en miles de USD)

<b>ACTIVOS</b>	<b>2014</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	502	35,35%
Cuentas por cobrar comerciales	2	0,14%
Obras en proceso	836	58,87%
Activos por impuestos corrientes	7	0,49%
Otros activos	69	4,86%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1.416</b>	<b>99,72%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedades y equipos	4	0,28%
<b>Total Propiedades y Equipo</b>	<b>4</b>	<b>0,28%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.420</b>	<b>100,00%</b>

Como se puede observar los principales activos son Efectivo y equivalentes de efectivo (502 mil), Obras en proceso (836 mil), y Otros activos (USD 69 mil).

Las obras en proceso corresponden a la construcción del edificio OIKOS ubicado en el sector de Amagasi del Inca en la ciudad de Quito. Se muestran los departamentos pendientes de terminar y entregar a los promitentes compradores.

La cuenta Efectivo y equivalentes de efectivo presenta al cierre del ejercicio un nivel alto de liquidez debido principalmente a que en el último trimestre del periodo, el BIESS desembolsó una importante cantidad de recursos producto de la venta de departamentos financiada por esa entidad.

## 2.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO:

Los pasivos de la empresa suman USD 1.349 miles, de los cuales USD 334 mil corresponden a préstamos de socios y USD 1.015 miles a obligaciones con terceros.

(Expresados en miles de USD)

PASIVOS Y PATRIMONIO	2014	%
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Préstamos	76	5,35%
Cuentas por pagar comerciales	915	64,44%
Pasivos por impuestos corrientes	15	1,06%
Obligaciones acumuladas	9	0,63%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>1.015</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTES</b>		
Préstamos de socios	334	23,52%
<b>Total Pasivo No Corrientes</b>	<b>334</b>	
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.349</b>	<b>95,00%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	3	0,21%
Reservas	2	0,14%
Superávit acumulado	52	3,66%
Utilidad del ejercicio	14	0,99%
<b>Total patrimonio</b>	<b>71</b>	<b>5,00%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>1.420</b>	<b>100,00%</b>

El pasivo con terceros (no accionistas) representa el 71,5% del total de activos y provienen de anticipos de clientes (USD 815 mil), préstamos de tercero (USD 76 mil) y USD 100 mil de cuentas por pagar a empresas, entre los principales.

Es necesario destacar que durante el año 2014 se cancelaron todas las obligaciones contraídas con el Banco Pichincha para el financiamiento parcial de la construcción del Edificio OIKOS.

### 3.- ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados del período reflejan la existencia de un importante resultado operacional que sin embargo se ve afectado por los altos costos financieros en que tuvo que incurrir la Compañía para financiar oportunamente el avance del proyecto de construcción y de esa manera honrar las promesas de compra – venta suscritas con sus clientes.

A continuación un detalle de la composición de Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2014:

(Expresados en miles de USD dolares)

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>2014</b>	<b>%</b>
Ingresos por ventas	2.015	100,00%
Otros Ingresos	3	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.018</b>	
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		
Costo de ventas	1.563	77,57%
Gastos de venta	210	10,42%
Gastos administrativos	12	0,60%
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>1.785</b>	<b>88,59%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS</b>	<b>233</b>	<b>11,56%</b>
Gastos financieros e impuestos	210	10,42%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>23</b>	
Participación a trabajadores	4	
Impuesto a la renta	5	
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>14</b>	<b>0,69%</b>

**5.- ANALISIS FINANCIERO**

De la revisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, se obtuvieron los siguientes índices:

<b>INDICADORES FINANCIEROS</b>	<b>2014</b>
Activo corriente - pasivo corriente	401
Total Ingresos	2.015
Total Activos	1.420
Total Pasivos	1.349
Total Patrimonio	71
Utilidad/Pérdida Neta	14
 <b>LIQUIDEZ</b>	 <b>2014</b>
Activo Corriente/Pasivo Corriente	1,40
(Activo corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	0,57
 <b>RENTABILIDAD</b>	
Utilidad neta/Patrimonio	19,72%
Utilidad neta / Activos	0,99%
Utilidad neta / Ventas	0,69%
Utilidad neta	14
Acciones en circulación	300
Valor nominal por acción	10
Valor proporcional por acción	236,67

Los indicadores muestran un manejo financiero adecuado de la empresa, un buen nivel de liquidez, niveles aceptables de actividad y buenas perspectivas para el año 2015.

**6.- COMENTARIOS SOBRE ASPECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS:**

- En el aspecto legal-judicial durante el presente período no ha existido problema alguno.
- Mi opinión es que la situación financiera de PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2014 con el correspondiente resultado de sus operaciones, se refleja en los estados financieros razonablemente en todos los aspectos importantes de la compañía.
- Durante el año 2014 se han realizado 4 Juntas de Accionistas, en base a las cuales se dictaminaron resoluciones que han sido acatadas por la administración y han permitido el funcionamiento adecuado de la empresa.

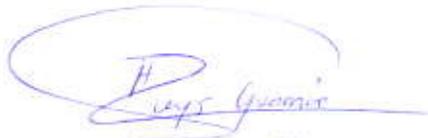
## 7.- REGISTROS CONTABLES Y CONTROL INTERNO

- El control interno aplicado en la empresa se puede considerar razonable. No se ha determinado la existencia de pérdidas o malas utilidades de los activos de la Compañía.
- Las facturas, retenciones y demás documentos son elaborados a través de los sistemas propios de la organización. La empresa se encuentra al día en declaraciones y pagos al SRI, Superintendencia de Compañías, IESS y demás Instituciones Gubernamentales. En cuanto al cumplimiento de la normativa para prevenir el lavado de activos, de acuerdo con resoluciones de la Unidad de Análisis Financiero, esta debe aplicarse a partir de junio de 2015.
- En nuestra opinión, los Estados financieros presentan una evolución positiva y reflejan razonablemente la situación financiera de PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. al 31 de diciembre de 2014, con resultados de sus operaciones y cambios de su patrimonio.

Este informe ha sido preparado siguiendo los lineamientos aconsejados por el Reglamento emitido por la Superintendencia de Compañías.

Al concluir el presente Informe expreso mi agradecimiento a los administradores por las facilidades brindadas para la elaboración del mismo y a los señores accionistas por la confianza depositada.

Atentamente,



Dorys Guamán  
COMISARIA