

INFORME DE COMISARIO

Quito, 30 de Marzo de 2013.

A los señores accionistas de INMOPROVIBAL S.A.:

De mi consideración:

En cumplimiento al Art. 279 de la Ley de Compañías y los Estatutos de la Compañía, pongo a consideración de ustedes el informe de Comisario de la empresa INMOPROVIBAL S.A., correspondiente a la revisión de los Estados Financieros cortados a diciembre 31 del 2012

- **OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES, DE NORMAS LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS Y LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.**

Luego de revisar la documentación pertinente, me complace en manifestar que los administradores de la compañía han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como las resoluciones adoptadas por la Junta General y el Directorio.

- **CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA**

Con respecto a las normas de control interno, puedo manifestar que utiliza los procedimientos adecuados en la aplicación de dichas normas y políticas propias de la compañía.

- **ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES**

En cumplimiento de mis atribuciones y obligaciones, pongo en consideración los siguientes puntos:

- Los administradores han prestado toda la colaboración necesaria para que pueda cumplir con la función a mi asignada.
- Me cumple informar que la correspondencia, los libros de actas de junta general y de directorio, libro de acciones y accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
- Se han revisado mensualmente los Balances de Comprobación presentados por Contabilidad y el departamento Financiero.

- Se han realizado revisiones sorpresivas y por lo general trimestralmente de los libros y papeles de la compañía que sustentan la contabilidad que refleja el Sistema Contable, además se han revisado las cajas y la cartera que mantiene la compañía.
- He revisado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral de INMOPROVIBAL S.A. de enero a diciembre de 2012.

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
a) Activos.	2.847	5.066
b) Pasivos	2.655	4.827
c) Patrimonio (*)	192	239

(*) Se incluye la utilidad del ejercicio del 2012 de US \$110 mil y 2011 por US\$215 mil.

Estos valores han sido conciliados con los respectivos registros contables, sin que se hayan encontrado diferencias.

Revisé los libros sociales determinando que los administradores han dado cumplimiento a las normas legales estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.

En mi opinión la Compañía ha establecido y vigilado razonablemente el cumplimiento de las normas y procedimientos de Control Interno.

Los libros de Actas de la Junta General, libro de Acciones y Accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales. Además la custodia y conservación de los bienes de la Compañía son adecuados.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados operacionales de INMOPROVIBAL S.A. al 31 de diciembre del 2012.

Del estudio de los Estados Financieros de INMOPROVIBAL S.A., se llegó a las siguientes conclusiones:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
VENTAS NETAS	4924	3739	1.185	24%
COSTO DE VENTAS	-4509	-3400	-1.109	25%
MARGEN BRUTO	415	339	76	18%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:				
Gastos de ventas	-55	-66	11	-20%
Gastos de administración	-187	-90	-97	52%
Total	-242	-156	-86	32%
PERDIDA OPERACIONAL	173	183	-10	-6%
OTROS (GASTOS) INGRESOS:				
Otras Ganancias y pérdidas	64	53	11	17%
Otros Gastos	-101	-2		
Total	-37	51	-88	238%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	136	234	-98	-72%
MENOS:				
Impuesto a la renta	-26	-19	-7	27%
Total	-26	-19	-7	27%
UTILIDAD NETA	110	215	-105	-95%

Comentarios

El rubro Costo de ventas del año 2012, incluye a: costos de construcción de los proyectos que mantiene la compañía durante el período. Desde que inicio la compañía se han efectuado 6 proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:

<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>
Angela	26 casas
Lafé	18 casas
San Francisco I	22 casas
San Francisco I	5 departamentos
Santaluz I	19 casas
San Francisco II	31 casas
Santaluz II	41 casas

Actualmente se encuentra en proceso de construcción los proyectos San Francisco II y Santaluz II, los mismos que serán concluidos y entregados en el año 2013 y 2014.

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2012 y 2011 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía.

Comentarios de la variación entre los años 2012 y 2011

Las Ventas en el año 2012, se incrementaron en un 24% con respecto del año 2011.

El Costo de Ventas, se incrementó en 25% con relación al 2012.

Los Gastos se incrementaron en el 2012 en un valor de US\$ 86 mil y porcentualmente el 32%

La utilidad neta del año 2012 con relación al 2011 disminuyó en US\$ 105 mil que corresponde al 95%.

A. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total activos corrientes	2831	5034	-2203	-78%
Total pasivos corrientes mas anticipos clientes	1796	3863	-2067	-115%
Capital de trabajo	1035	1171	-136	-13%
Razón corriente	1,58	1,30	0,27	17%

Comentarios :

El Capital de Trabajo, con respecto al año 2011 ha disminuido en \$136 mil, que corresponde a un 13%.

El índice de liquidez demuestra que las deudas registradas en el pasivo se encuentran cubiertas por los activos, lo que indica que la empresa tiene la capacidad de cubrir las obligaciones y continuar con el normal desarrollo de sus actividades a corto plazo.

INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total Pasivos	2.655	4.827	-2.172	-82%
Total Activo	2.847	5.066	-2.219	-78%
Concentración del endeudamiento a corto plazo	0,933	0,953		

El endeudamiento del activo se encuentra en un índice de 0.93 en el año 2012 y 0.95 en el año 2011 debido a las operaciones que mantiene la Compañía con las Instituciones Financieras para la consecución de los proyectos inmobiliarios, así como también los anticipos de clientes que corresponde a los anticipos recibidos de los clientes para la adquisición de bienes inmuebles que la Compañía se encuentra en proceso de construcción.

B. CONCLUSION

Se puede determinar que **INMOPROVIBAL S.A.** refleja razonable sus Estados Financieros.

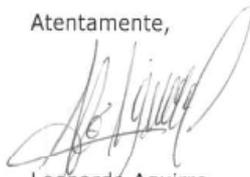
Ratificando lo indicado en los párrafos anteriores, la administración ha cumplido con las normas estatutarias aplicando los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados. De igual forma, ha actualizado los procedimientos de control y organizado correctamente los libros de acciones y accionistas. Todos sus procedimientos se encuentran enmarcados dentro de las disposiciones legales vigentes.

La Administración ha conducido adecuadamente la gestión administrativa, financiera y comercial de la empresa de acuerdo a las proyecciones establecidas.

En el año 2012 la Compañía presenta sus Estados Financieros bajo las NIFFS.

Con los resultados obtenidos en el 2012, recomendamos en el año 2013 disminuir las operaciones financieras para mejorar sus índices de endeudamiento.

Atentamente,



Leonardo Aguirre
COMISARIO
Registro No. 17-04668