

INFORME DE COMISARIO

Quito, Mayo 15 del 2014.

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 2013.

A. 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.

B. 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 propias de la compañía, enfocadas al cumplimiento de leyes y reglamentos, así como la salvaguarda de sus activos.

C. 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 Balance de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias de INMOPROVIBAL S.A. de enero a diciembre de 2013.
- He revisado el aumento de capital con escritura pública del 28 de marzo del año 2013, la Compañía aumento el capital de US\$2000 a US\$50,000, para esto los accionistas aportaron US\$48,000 y reformo sus estatutos, cumpliendo con los procedimientos y aprobaciones necesarias del caso.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.339	50.811
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1.084.853	1.148.295
Inventarios	2.199.994	2.674.032
Activos por impuestos corrientes	43.453	21.703
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades y equipo	15.261	15.925
TOTAL	<u>3.344.900</u>	<u>3.910.767</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos Bancarios	253.830	0
Cuentas por pagar comerciales y otras otras cuentas por pagar	1.719.070	1.737.530
Obligaciones acumuladas	52.686	33.386
Pasivos por impuestos corrientes	19.110	15.733
Participación a trabajadores	3.218	4.416
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos Bancarios	0	258.582
Anticipos por liquidar	1.125.246	1.668.667
TOTAL	<u>3.173.160</u>	<u>3.718.314</u>
PATRIMONIO		
Capital social	50.000	2.000
Reservas	8.013	1.000
Utilidades retenidas	113.726	189.453
TOTAL	<u>171.739</u>	<u>192.453</u>
PASIVOS MAS PATRIMONIO	<u>3.344.900</u>	<u>3.910.767</u>

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO 2013**

Ingresos	1.502.318	3.424.641
Costo de ventas	1.871.222	3.388.398
MARGEN BRUTO (PERDIDA)	(368.904)	36.243
Gastos de administración	215.516	182.606
Gastos de ventas	71.539	54.521
Ingresos por financiamiento	134.320	44.154
Otros Ingresos	543.091	297.764
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	21.453	141.035
Impuesto a la renta corriente	38.849	26.475
Participación a trabajadores	3.218	4.416
RESULTADO INTEGRAL - (PERDIDA)	(20.614)	110.143

Se incluye la pérdida ejercicio del 2013 de US \$20 mil y 2012 una utilidad del ejercicio por US\$110 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 adecuadas.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados operacionales de INMOPROVIBAL S.A. al 31 de diciembre del 2013.

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO 2013**

			Variación	Porcentaje
Ingresos	1.502.318	3.424.641	1.922.323	-128%
Costo de ventas	1.871.222	3.388.398	1.517.176	-81%
MARGEN BRUTO (PERDIDA)	(368.904)	36.243		
Gastos de administración	215.516	182.606	32.911	15%
Gastos de ventas	71.539	54.521	17.018	24%
Ingresos por financiamiento	134.320	44.154	90.166	67%
Otros Ingresos	543.091	297.764	245.327	45%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	21.453	141.035		
Impuesto a la renta corriente	38.849	26.475	12.373	32%
Participación a trabajadores	3.218	4.416	1.199	-37%
RESULTADO INTEGRAL - (PERDIDA)	(20.614)	110.143		

Comentarios de la variación entre los años 2013 y 2012

El rubro ventas y costo de ventas han disminuido por la baja en ventas de viviendas del año 2013, este hecho ocurre debido a que la Compañía durante el año 2012, se encontraba en la fase de entrega de casas del proyecto San Francisco I y Santa Luz I, durante el año 2013, entrego un remanente menor de los proyectos mencionados, adicionalmente durante el año 2013 la Compañía se encontró en la fase de construcción de los proyectos San Francisco II y Santa Luz II, por lo que se espera que en los años 2014 y 2015 se hagan entrega de las viviendas de los proyectos mencionados.

El margen bruto en operaciones se ha visto afectado por el incremento en costos de construcción no contemplados en los presupuestos que mantiene la compañía.

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2013 y 2012 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía, durante el año corriente la empresa ha participado en ferias y ha incrementado la publicidad debido a la alta competencia que se encuentra en el mercado, adicionalmente ha incrementado su estructura administrativa con el fin de controlar mejor los activos y los proyectos que están en proceso.

En los Otros Ingresos de US\$ 543 mil incluyen principalmente una compensación de cuentas por pagar las cuales son producto de la adquisición de Cuentas por Cobrar y Pagar a La Compañía Bahuarte en el año 2012. Las mencionadas cuentas no liquidadas correspondían a anticipos realizados por clientes por la compra de viviendas las cuales ya han sido entregadas, por lo que según los accionistas y la administración de la compañía no se liquidarían. La compañía registro ingresos en el estado de resultados del año 2013.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente el incremento de la pérdida neta en el año 2013 es de US\$20 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO	
ACTIVO CORRIENTE	- PASIVO CORRIENTE
\$ 3.329.639	\$ 2.044.696
\$ 1.284.943	
Recursos de que dispone la empresa para atender la operación después de pagar el pasivo a corto plazo	

RAZÓN DE LIQUIDEZ O CIRCULANTE		
ACTIVO CORRIENTE	/	PASIVO CORRIENTE
\$ 3.329.639		\$ 2.044.696
	\$ 1,63	
<p>Representa las veces que el activo corriente cubre el pasivo corriente. En la empresa por cada dólar de deuda a corto plazo se cuenta con US\$1,63 dólares de liquidez para cubrirla</p>		

PRUEBA ÁCIDA		
ACTIVO LIQUIDO	/	PASIVO CORRIENTE
\$ 1.339		\$ 2.044.696
	\$ 0,00	
<p>Representa las veces que el activo liquido cubre el pasivo corriente. En la empresa por cada dólar de deuda a corto plazo, la empresa no dispone de forma inmediata de para cubrirla.</p>		

SOLIDEZ		
ACTIVO TOTAL	/	PASIVO TOTAL
\$ 3.344.900		\$ 3.173.160
\$ 1,05		
<p>Es la capacidad de pago de la empresa a corto y largo plazo que demuestra su solidez financiera.</p> <p>La empresa dispone de \$1,05 en activos totales por cada dólar que adeuda</p>		

ENDEUDAMIENTO		
PASIVO TOTAL	/	ACTIVO TOTAL
\$ 3.173.160		\$ 3.344.900
95%		
<p>Representa la proporción del endeudamiento de una empresa. En la empresa el 95% de los activos está comprometido con deudas en el pasivo.</p> <p>Cuenta con un 5% de activos libre de deudas.</p>		

ENDEUDAMIENTO INTERNO O DE SOCIOS		
PATRIMONIO	/	ACTIVO TOTAL
\$ 171.739		\$ 3.344.900
	5%	
<p>Representa la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios. En la empresa el 5% de los activos han sido financiados con recursos propios.</p>		

PROTECCIÓN AL PASIVO TOTAL		
PATRIMONIO	/	TOTAL PASIVO
-\$ 171.739		-\$ 3.173.160
	5%	
<p>Representa la protección que ofrecen los socios a sus acreedores.</p>		

PORCENTAJE DE COSTO DE VENTAS		
COSTO DE VENTAS	/	INGRESOS OPERACIONALES
\$ 1.871.222		\$ 1.502.318
	124,56%	
El costo de ventas es el 124% de los ingresos totales		

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES		
GASTOS	/	INGRESOS TOTALES
\$ 287.055		\$ 1.502.318
	19,11%	
Los gastos representan el 19% de los ingresos totales de la empresa		

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO		
P. NETA	/	PATRIMONIO
\$ 20.614		\$ 171.739
12,00%		
<p>Representa la participación del patrimonio o aportes de los socios en la generación de la Pérdida. En la empresa, el patrimonio para el periodo estudiado participó en 12% en la generación de la utilidad.</p>		

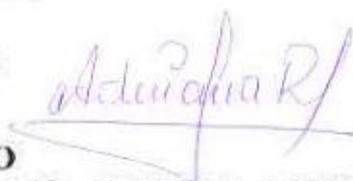
E. CONCLUSION

Concluyo que, revisados los estados financieros y aplicando las razones financieras descritas, se determina que la compañía se mantiene como una empresa en operaciones, la misma que se genera debido a que la compañía realizó correcciones en la gestión administrativa, comercial y financiera, en base a la planificación y proyección establecida por la administración.

Se puede determinar que **INMOPROVIBAL S.A.** refleja una razonable operación tanto con relación a su aspecto financiero como en el administrativo, sin embargo deberá mejorar su gestión financiera, para evitar una posible iliquidez y posteriores problemas financieros.

Con los resultados obtenidos en el 2013, es de esperarse que en el año 2014 la empresa mejore sus índices debido a que se realizarán las ventas de los proyectos que se encuentran en construcción, siendo mi única recomendación el de que se mantengan los lineamientos planteados y el control permanente del aspecto financiero y administrativo como se lo está haciendo.

Atentamente,



COMISARIO

NOMBRE: ING. ADRIANA RAMOS (C.P.A.)

CI. 172019318-2