

INFORME DE COMISARIO

Quito, abril 27 del 2015.

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 2014.

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 Estado de Situación Financiera y el Estado de Pérdidas y Ganancias de INMOPROVIBAL S.A. de enero a diciembre de 2014.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<u>ACTIVOS</u>	Diciembre 31, 2014 2013 (en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,918	1,339
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	804,388	1,119,612
Inventarios	3,253,515	2,199,994
Activos por impuestos corrientes	726	8,694
Total activos corrientes	<u>4,085,547</u>	<u>3,329,639</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	49,799	15,261
Total activos no corrientes	<u>49,799</u>	<u>15,261</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>4,135,346</u>	<u>3,344,900</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios	-	247,406
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,943,574	1,725,494
Pasivos por impuestos corrientes	53,999	19,110
Obligaciones acumuladas	54,392	52,686
Participación a trabajadores	28,295	3,218
Total pasivos corrientes	<u>2,080,260</u>	<u>2,047,914</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Anticipo de clientes	<u>1,772,696</u>	<u>1,125,246</u>
Total pasivos no corrientes	<u>1,772,696</u>	<u>1,125,246</u>
Total pasivos	3,852,956	3,173,160
PATRIMONIO:		
Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	19,078	8,013
Utilidades retenidas	113,726	134,340
Utilidades (Pérdida) del ejercicio	<u>99,585</u>	<u>(20,614)</u>
Total patrimonio	<u>282,389</u>	<u>171,739</u>
TOTAL	<u>4,135,346</u>	<u>3,344,900</u>

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS	2,441,728	1,502,318
COSTO DE VENTAS	(1,922,117)	(1,871,222)
MARGEN BRUTO	519,611	(368,904)
Gastos de ventas	(159,708)	(71,539)
Gastos de administración	(286,174)	(215,516)
Ingresos por financiamiento	99,852	134,320
Otros Ingresos	13,363	543,091
Utilidad en venta de maquinaria	<u>1,690</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PERDIDA) IMPUESTO A LA RENTA	<u>188,634</u>	<u>21,452</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:		
Corriente	49,689	38,849
Participación trabajadores	<u>28,295</u>	<u>3,218</u>
Total	<u>77,984</u>	<u>42,067</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>110,650</u>	<u>(20,614)</u>

Se incluye utilidad del ejercicio del año 2014 por US \$110 mil y pérdida del ejercicio año 2013 por US\$20 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 2014.

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

**ESTADO DE RESULTADOS
INTEGRALES AÑO 2014**

	2014	2013	Variación	Porcentaje
INGRESOS	2.441.728	1.502.318	939.410	63%
COSTO DE VENTAS	-1.922.117	- 1.871.222	- 50.895	3%
MARGEN BRUTO	519.611	- 368.904	888.515	241%
Gastos de ventas	- 159.708	- 71.539	- 88.169	123%
Gastos de administración	- 286.174	- 215.516	- 70.658	33%
Ingresos por financiamiento	99.852	134.320	- 34.468	-26%
Otros Ingresos	13.263	543.091	- 529.728	-98%
Utilidad en venta de maquinaria	1.690	-	1.690	0%
UTILIDAD ANTES DEL IMP. A LA RENTA	188.634	21.452	167.182	779%
Menos gasto por impuesto a la renta:	49.689	38.849	10.840	28%
Participación trabajadores	28.295	3.218	25.077	779%
Total	77.984	42.067	35.917	85%
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	110.650	- 20.614	131.264	-637%

Comentarios de la variación entre los años 2014 y 2013

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2014 se ha incrementado con relación al 2013 en consecuencia de la entrega de 21 unidades habitacionales del Conjunto San Francisco II. Durante el año 2014 se ha llevado a cabo la construcción de los proyectos San Francisco II (31 casas) y Santaluz II (50 casas), facturándose hasta el 31 de diciembre del 2014 un total de 25 unidades habitacionales. El conjunto Santaluz II se prevé culminar y entregar en el transcurso del año 2015 y 2016

El margen bruto en operaciones, a diferencia del año 2013 en que se vio afectado por el incremento en costos de construcción no contemplados en los presupuestos,

se ha incrementado, como se mencionaba anteriormente, por la entrega y facturación de 21 viviendas del Conjunto San Francisco II.

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2014 y 2013 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía. En el año corriente INMOPROVIBAL ha participado en ferias de vivienda debido a la alta competencia que se encuentra en el mercado, incrementado así el gasto de publicidad; adicionalmente, se ha incrementado su estructura administrativa con el fin de controlar mejor los activos y los proyectos que están en proceso.

Los ingresos por financiamiento en el año 2014 han disminuido el 26% en consecuencia de la reducción de los créditos directos que mantiene la Compañía con sus clientes. Es importante indicar que en la actualidad INMOPROVIBAL con la finalidad de disminuir el riesgo crediticio ya no otorga crédito a sus clientes.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente en el año 2014 se registra una utilidad del ejercicio de USD. 110 mil, a diferencia del año 2013 en que hubo una pérdida de USD 20 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO		
ACTIVO CORRIENTE	-	PASIVO CORRIENTE
\$4.085.547		\$2.080.260
	\$2.005.287	
Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		

RAZON DE LIQUIDEZ CIRCULANTE

ACTIVO CORRIENTE	/	PASIVO CORRIENTE
\$4.085.547		\$2.080.260
	\$1,96	

Representa el número de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$1,96 de liquidez para cubrir \$1 de deuda a corto plazo.

PRUEBA ACIDA

ACTIVO LIQUIDO	/	PASIVO CORRIENTE
\$832.032		\$2.080.260
	\$0,40	

Represente el número de veces que el activo líquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$0,40 de liquidez para cubrir \$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.

SOLIDEZ

ACTIVO TOTAL	/	PASIVO TOTAL
\$4.135.346		\$3.852.956
	\$1,07	

Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de \$1,07 en activos totales para cubrir \$1 de deuda.

ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL	/	ACTIVO TOTAL
\$3.852.956		\$4.135.346
	93%	

Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 93% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.

ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS

PATRIMONIO	/	ACTIVO TOTAL
\$282.389		\$3.852.956
	7%	

Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en éste caso representa el 7%.

PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS

COSTO DE VENTAS	/	INGRESOS OPERACIONALES
\$1.922.117		\$2.441.728
	79%	

El costo de ventas representa el 79% de los ingresos totales

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES	
GASTOS	INGRESOS OPERACIONALES
\$445.882	\$2.441.728
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO 18%	
UTILIDAD NETA	PATRIMONIO
\$110.650	\$282.389
Los gastos generales (administrativos y ventas) representan el 18% de los ingresos totales 39%	
Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 39% en la generación de utilidad.	

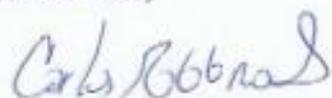
E. CONCLUSION

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 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 2014, es de esperarse que en el año 2015 la empresa mejore sus índices en consecuencia de la entrega de las unidades habitacionales del Conjunto Santaluz II, 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,



Andres Maldonado
Comisario
Ruc: 1717731754001