

INFORME DE COMISARIO

Quito, abril 28 del 2016.

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 2015.

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 2015.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>ACTIVOS</u>	Diciembre 31, <u>2015</u> <u>2014</u> (en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,042,093	26,918
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	633,577	804,388
Inventarios	2,034,160	3,253,515
Activos por impuestos corrientes	327	726
Total activos corrientes	<u>3,710,157</u>	<u>4,085,547</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	<u>41,599</u>	<u>49,799</u>
Total activos no corrientes	<u>41,599</u>	<u>49,799</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>3,751,756</u>	<u>4,135,346</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,148,876	1,943,574
Pasivos por impuestos corrientes	11,116	53,999
Obligaciones acumuladas	68,705	54,392
Participación a trabajadores	<u>21,560</u>	<u>28,295</u>
Total pasivos corrientes	<u>1,250,257</u>	<u>2,080,260</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Anticipo de clientes	<u>2,111,714</u>	<u>1,772,696</u>
Total pasivos no corrientes	<u>2,111,714</u>	<u>1,772,696</u>

TOTAL PASIVOS	<u>3,361,971</u>	<u>3,852,956</u>
---------------	------------------	------------------

PATRIMONIO:

Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	25,000	19,078
Otros resultados integrales	15,787	-
Utilidades retenidas	213,312	113,727
Utilidades (Pérdida) del ejercicio	<u>85,686</u>	<u>99,585</u>

TOTAL PATRIMONIO	<u>389,785</u>	<u>282,390</u>
------------------	----------------	----------------

TOTAL	<u>3,751,756</u>	<u>4,135,346</u>
-------	------------------	------------------

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS	3,455,912	2,441,728
COSTO DE VENTAS	(2,557,302)	(1,922,117)
MARGEN BRUTO	898,610	519,611
Gastos de ventas	(180,549)	(159,708)
Gastos de administración	(683,171)	(286,174)
Ingresos por financiamiento	84,578	99,852
Otros Ingresos	24,265	13,363
Utilidad en venta de maquinaria	<u> </u>	<u> </u>
	<u>143,733</u>	<u>188,634</u>
UTILIDAD (PERDIDA) IMPUESTO A LA RENTA		
Menos gasto por impuesto a la renta:		
Corriente	30,565	49,689
Participación trabajadores	<u>21,560</u>	<u>28,295</u>
Total	<u>52,125</u>	<u>77,984</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>91,608</u>	<u>110,650</u>

Se incluye utilidad del ejercicio del año 2015 y 2014 por US \$91 mil y US\$110 mil, respectivamente.

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 2015.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AÑO

2015	2015	2014	Variación	Porcentaje
INGRESOS	3.455.912	2.441.728	1.014.184	42%
COSTO DE VENTAS	-2.557.302	-1.922.117	- 635.185	33%
MARGEN BRUTO	898.610	519.611	378.999	73%
Gastos de ventas	- 180.549	- 159.708	- 20.841	13%
Gastos de administración	- 683.171	- 286.174	- 396.997	139%
Ingresos por financiamiento	84.578	99.852	- 15.274	-15%
Otros Ingresos	24.265	13.363	10.902	82%
Utilidad en venta de maquinaria	-	1.690	- 1.690	-100%
UTILIDAD ANTES DEL IMP. A LA RENTA	143.733	188.634	- 44.901	-24%
Menos gasto por impuesto a la renta:	30.565	49.689	- 19.124	-38%
Participación trabajadores	21.560	28.295	- 6.735	-24%
Total	52.125	77.984	- 25.859	-33%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	91.608	110.650	- 19.042	-17%

Comentarios de la variación entre los años 2015 y 2014

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2015 se han incrementado con relación al 2014 en el 42% y 33% respectivamente, en consecuencia de la entrega de las unidades habitacionales del Conjunto San Francisco II y Santaluz II. De igual forma, el margen bruto en operaciones ha tenido un incremento del 73% por la facturación de las unidades habitacionales de los dos proyectos en mención. Para el año 2016 y 2017 se tiene previsto entregar las unidades habitacionales del Edificio Pietro, proyecto que al 31 de diciembre de 2015 tiene un avance de obra del 20%.01

_*

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2015 y 2014 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 ventas en el 13% con respecto al año 2014. Hay un incremento del gasto administrativo en el 2015 debido a las liquidaciones realizadas a los empleados debido a la adopción de una política de reducción de costos como consecuencia de la crisis actual del país.

Los ingresos por financiamiento en el año 2015 han disminuido el 15% 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 2015 se registra una utilidad del ejercicio de USD. 91 mil, a diferencia del año 2014 en que hubo una utilidad de USD 110 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO		
ACTIVO CORRIENTE	-	PASIVO CORRIENTE
\$3.710.157		\$1.250.257
	\$2.459.900	
Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		

RAZON DE LIQUIDEZ CIRCULANTE

ACTIVO CORRIENTE	/	PASIVO CORRIENTE
\$3.710.157		\$1.250.257
	\$2,97	

Representa el numero de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$2,97 de liquidez para cubrir \$1 de deuda a corto plazo.

PRUEBA ACIDA

ACTIVO LIQUIDO	/	PASIVO CORRIENTE
\$1.675.997		\$2.080.260
	\$0,81	

Represente el número de veces que el activo liquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$0,81 de liquidez para cubrir \$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.

SOLIDEZ

ACTIVO TOTAL	/	PASIVO TOTAL
\$3.751.756		\$3.361.971
	\$1,12	

Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de \$1,12 en activos totales para cubrir \$1 de deuda.

ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL	/	ACTIVO TOTAL
\$3.361.971		\$3.751.756
	90%	

Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 90% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.

ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS

PATRIMONIO	/	ACTIVO TOTAL
\$389.785		\$3.751.756
	10%	

Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en éste caso representa el 10%.

ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS

PATRIMONIO	/	PASIVO TOTAL
\$389.785		\$3.361.971
	12%	

Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en éste caso representa el 12%.

PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS

COSTO DE VENTAS \$2.557.302	/	INGRESOS OPERACIONALES \$3.455.912
	74%	

El costo de ventas representa el 74% de los ingresos totales

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES

GASTOS \$863.720	/	INGRESOS OPERACIONALES \$3.455.912
	25%	

Los gastos generales (administrativos y ventas) representan el 25% de los ingresos totales

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO

UTILIDAD NETA \$91.608	/	PATRIMONIO \$389.785
	24%	

Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 24% en la generación de utilidad.

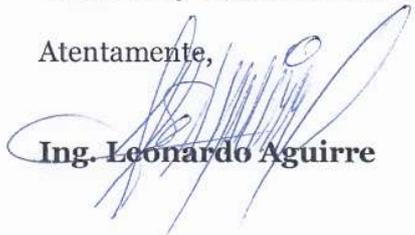
E. CONCLUSION

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 2015, es de esperarse que en el año 2016 la empresa mejore sus índices en consecuencia de la entrega de las unidades habitacionales del Edificio Pietro, 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,



Ing. Leonardo Aguirre