

INFORME DE COMISARIO

Quito, abril 11 del 2017.

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 2016.

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 2016.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

}

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	58.687	1,042,093
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	471.810	633,577
Inventarios	2.590.272	2,034,160
Activos por impuestos corrientes		<u>327</u>
Total activos corrientes	<u>3.120.769</u>	<u>3,710,157</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	<u>5.415</u>	<u>41,599</u>
Total activos no corrientes	<u>5.415</u>	<u>41,599</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>3.126.13</u>	<u>3,751,756</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

	175.691	7.183
Sobregiro bancario		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.450.747	1,141,693
Pasivos por impuestos corrientes	52.590	11,116
Obligaciones acumuladas	23.866	68,705
Participación a trabajadores	<u>36.872</u>	<u>21,560</u>
Total pasivos corrientes	<u>1.739.766</u>	<u>1,250,257</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Anticipo de clientes	820.559	2,111,714
Obligaciones por beneficios definidos	<u>10.915</u>	<u>21,965</u>
Total pasivos corrientes	<u>831.474</u>	<u>2.133.679</u>

TOTAL PASIVOS

2.571.240 3,361,971

PATRIMONIO:

Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	25,000	25,000
Otros resultados integrales	24.536	15,787

Utilidades retenidas 455.407 304.920

TOTAL PATRIMONIO

554.943 389,785

TOTAL

3,126.183 3,751,756

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS	1.956.941	3,455,912
COSTO DE VENTAS	(1.184.853)	(2,557,302)
MARGEN BRUTO	722.088	898,610
Gastos de ventas	(172.088)	(180,549)
Gastos de administración	(425.808)	(683,171)
Ingresos por financiamiento	58.679	84,578
Otros Ingresos	13.699	24,265
	<u> </u>	<u> </u>
UTILIDAD (PERDIDA) IMPUESTO A LA RENTA	<u>245.814</u>	<u>143,733</u>
Impuesto a la renta corriente	52.533	30,565
Participación trabajadores	<u>36.872</u>	<u>21,560</u>
Total	<u>89.405</u>	<u>52,125</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>156.409</u>	<u>91,608</u>

Se incluye utilidad del ejercicio del año 2016 y 2015 por US \$156 mil y US\$91 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 2016.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AÑO 2016	2016	2015	Variación	Porcentaje
INGRESOS	1.956.941	3.455.912	- 1.498.971	-43%
COSTO DE VENTAS	-1.184.853	-2.557.302	1.372.449	-54%
MARGEN BRUTO	772.088	898.610	- 126.522	-14%
Gastos de ventas	- 172.844	- 180.549	7.705	-4%
Gastos de administración	- 425.808	- 683.171	257.363	-38%
Ingresos por financiamiento	58.679	84.578	- 25.899	-31%
Otros Ingresos	13.699	24.265	- 10.566	-44%
UTILIDAD ANTES DEL IMP. A LA RENTA	245.814	143.733	102.081	71%
Menos gasto por impuesto a la renta:	52.533	30.565	21.968	72%
Participación trabajadores	36.872	21.560	15.312	71%
Total	89.405	52.125	37.280	72%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	156.409	91.608	64.801	71%

Comentarios de la variación entre los años 2016 y 2015

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2016 han disminuido con relación al 2015 en 43% y 54% respectivamente, en consecuencia de que se terminaron de entregar las unidades habitacionales del Conjunto San Francisco II y Santaluz II (la mayoría de unidades habitacionales se entregaron en el año 2015). De igual forma, el margen bruto en operaciones ha tenido un decremento del 14% con relación al año 2015. Para el año 2017 se tiene previsto entregar las unidades habitacionales del Edificio Pietro, proyecto que al 31 de diciembre de 2016 tiene un avance de obra del 70%

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 2016 INMOPROVIBAL ha participado en

ferias de vivienda; sin embargo, ha existido una disminución del gasto de ventas del 4% con respecto al año 2015 debido a que no se llegó a efectuar una feria de vivienda por la situación socioeconómica que atraviesa el país. Hay una disminución del 38% en el gasto administrativo del 2016 con respecto al año 2015 debido a una política de disminución de gastos que adoptó la compañía en consecuencia de la crisis actual del país.

Los ingresos por financiamiento en el año 2016 han disminuido el 31% 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 2016 se registra una utilidad del ejercicio de USD. 156 mil, a diferencia del año 2015 en que hubo una utilidad de USD 91 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO		
ACTIVO CORRIENTE	-	PASIVO CORRIENTE
\$3.120.769		\$1.739.766
	\$1.381.003	
Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		

RAZON DE LIQUIDEZ CIRCULANTE

ACTIVO CORRIENTE	/	PASIVO CORRIENTE
\$3.120.769		\$1.739.766
	\$1,79	

Representa el numero de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$1,79 de liquidez para cubrir \$1 de deuda a corto plazo.

PRUEBA ACIDA

ACTIVO LIQUIDO	/	PASIVO CORRIENTE
\$530.497		\$1.739.766
	\$0,30	

Represente el número de veces que el activo liquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$0,30 de liquidez para cubrir \$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.

SOLIDEZ

ACTIVO TOTAL	/	PASIVO TOTAL
\$3.126.183		\$2.571.240
	\$1,22	

Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de \$1,22 en activos totales para cubrir \$1 de deuda.

ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL	/	ACTIVO TOTAL
\$2.571.240		\$3.126.183
	82%	

Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 82% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.

ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS

PATRIMONIO	/	ACTIVO TOTAL
\$554.943		\$3.126.183
	18%	

Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en éste caso representa el 18%.

PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS

COSTO DE VENTAS	/	INGRESOS OPERACIONALES
\$1.184.853		\$1.956.941
	61%	

El costo de ventas representa el 61% de los ingresos totales

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES

GASTOS	/	INGRESOS OPERACIONALES
\$598.652		\$1.956.941
	31%	

Los gastos generales (administrativos y ventas) representan el 31% de los ingresos totales

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO

UTILIDAD NETA	/	PATRIMONIO
\$156.409		\$554.943
	28%	

Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 28% 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 2016, es de esperarse que en el año 2017 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