

INFORME DE COMISARIO

Quito, abril 11 del 2018.

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 2017.

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 COMPAÑIA

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 2017.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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

ACTIVOS	31/12/2017	31/12/2016
		(en U.S. dólares)
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.134.933	58.687
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	481.397	471.810
Inventarios	1.646.557	2.590.272
Total activo corriente	3.262.887	3.120.769
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedades, planta y equipo	4.091	5.415
Total activos no corrientes	4.091	5.415
TOTAL ACTIVOS	3.266.978	3.126.184

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO

31/12/2017 31/12/2016
(en U.S. dólares)

PASIVO CORRIENTE

Sobregiro bancario
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
Pasivos por impuestos corrientes
Obligaciones acumuladas
Impuesto a la renta
Participación a trabajadores

130,313 175,691
863,200 1,450,747
28,498 52,590
31,156 23,866
62,805 -
87,807 36,872

Total pasivo corriente

1,203,779

1,739,766

PASIVO NO CORRIENTE:

Anticipo de clientes
Obligaciones por beneficios definidos

1,105,166 820,559
23,627 10,915

Total pasivo corriente

1,128,793

831,474

TOTAL PASIVO

2,332,572

2,571,240

PATRIMONIO:

Capital social
Reserva legal
Otros resultados integrales
Utilidades retenidas

50,000 50,000
25,000 25,000
15,673 24,536
843,734 455,407

TOTAL PATRIMONIO

934,407

554,943

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

3,266,979

3,126,183

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	31/12/2017	31/12/2016
(en U.S. dólares)		
INGRESOS		
COSTO DE VENTAS	2,575,174	1,184,853
MARGEN BRUTO	1,145,817	772,088
Gastos de ventas	277,796	172,088
Gastos de administración	267,772	425,808
Gastos técnicos	59,801	-
Gastos no deducibles	5,234	-
Ingresos por financiamiento	42,132	58,679
Otros ingresos	8,033	13,699
UTILIDAD IMPUESTO A LA RENTA	585,379	245,814
Impuesto a la renta corriente	62,805	52,533
Participación trabajadores	87,807	36,872
Total	150,612	89,405
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	434,767	156,409

Se incluye utilidad del ejercicio del año 2017 y 2016 por US \$434 mil y US\$ 156 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 2017	2017	2016	Variación	Porcentaje
INGRESOS	3,720,991	1,956,941	1,764,050	90%
COSTO DE VENTAS	2,575,174	1,184,853	1,390,321	117%
MARGEN BRUTO	1,145,817	772,088	373,729	48%
Gastos de ventas	277,796	172,088	105,708	61%
Gastos de administración	267,772	425,808	-158,036	-37%
Gastos técnicos	59,801	-	59,801	
Gastos no deducibles	5,234	-	5,234	
Ingresos por financiamiento	42,132	58,679	-16,547	-28%
Otros ingresos	8,033	13,699	-5,666	-41%
UTILIDAD ANTES DEL IMP. RENTA	585,379	245,814	339,565	138%
Menos gastos por impuesto a la renta:	62,805	52,533	10,272	20%
Participación trabajadores	87,807	36,872	50,935	138%
Total	150,612	89,405	61,207	68%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	434,767	156,409	278,358	178%

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2017 han aumentado con relación al 2016 en 90% y 117% respectivamente, en consecuencia de que se iniciaron nuevos proyectos. De igual forma, el margen bruto en operaciones ha tenido un incremento del 48% con relación al año 2016. Para el año 2018 se tiene previsto empezar a la construcción del Conjunto habitacional Lefe en el sector de La Gasca, proyecto que al 31 de diciembre de 2017 tiene un avance de obra del 10%.

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2017 y 2016 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía. En el año 2017 INMOPROVIBAL ha participado en ferias de vivienda, sin embargo, ha existido un aumento del gasto de ventas del 61% con respecto al año 2016. Hay una disminución del 37% en el gasto administrativo del 2017 con respecto al año 2016 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 2017 han disminuido el 28% 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 2017 se registra una utilidad del ejercicio de USD. 434 mil, a diferencia del año 2016 en que hubo una utilidad de USD 156 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		
CAPITAL DE TRABAJO	ACTIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE
	\$3,262,887	\$1,203,779
	\$2,059,108	

Representa el número de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$2,71 de liquidez para cubrir \$1 de deuda a corto plazo.		
RAZON DE LIQUIDEZ CIRCULANTE	ACTIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE
	\$3,262,887	\$1,203,779
	\$2.71	

Represente el número de veces que el activo líquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$1,34 de liquidez para cubrir \$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.		
PRUEBA ACIDA	ACTIVO LIQUIDO	PASIVO CORRIENTE
	\$1,616,330	\$1,203,779
	\$1.34	

Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de \$1,40 en activos totales para cubrir \$1 de deuda.		
SOLIDEZ	ACTIVO TOTAL	PASIVO TOTAL
	\$3,266,978	\$2,332,572
	\$1.40	

Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 47% en la generación de utilidad.	
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	47%
UTILIDAD NETA \$434,767	/ PATRIMONIO \$934,407

Los gastos generales (administrativos, ventas y técnicos) representan el 16% de los ingresos totales	
PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES	16%
GASTOS \$605,369	/ INGRESOS OPERACIONALES \$3,720,991

El costo de ventas representa el 69% de los ingresos totales.	
PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS	69%
COSTO DE VENTAS \$2,575,174	/ INGRESOS OPERACIONALES \$3,720,991

Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en este caso representa el 29%.	
ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS	29%
PATRIMONIO \$934,407	/ ACTIVO TOTAL \$3,266,978

Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 71% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.	
ENDEUDAMIENTO	71%
PASIVO TOTAL \$2,332,572	/ ACTIVO TOTAL \$3,266,978

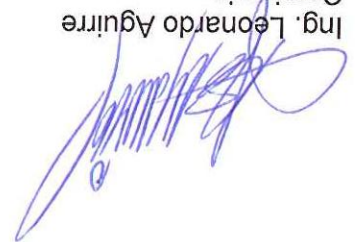
E. CONCLUSION

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 illiquididad y posteriores problemas financieros.

Con los resultados obtenidos en el 2017, es de esperarse que en el año 2018 la empresa mejore sus índices en consecuencia de recibir los depósitos de las unidades habitacionales del Edificio Lafe, 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
Comisario
Inmoprovibal S.A