

INFORME DE COMISARIO

Quito, abril 18 del 2019.

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 2018.

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 de acuerdo a su estructura y actividad, 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 los contadores externos y la gerencia financiera.
- 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 2018.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ACTIVOS			
		31/12/2018	31/12/2017
	(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		25,947	1,134,933
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		354,588	481,397
Inventarios		3,657,842	1,646,557
Total activos corrientes		4,038,377	3,262,887
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos y vehículos		31,381	4,091
Activos por impuestos diferidos		2,373	-
Total activos no corrientes		33,754	4,091
TOTAL		4,072,131	3,266,978

PASIVO Y PATRIMONIO	31/12/2018	31/12/2017
		(en U.S. dólares)
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	66,613	130,313
Cuentas por pagar comerciales	1,476,053	863,200
y otras cuentas por pagar	72,672	118,963
Obligaciones acumuladas	26,567	91,303
Pasivos por impuestos corrientes	1,641,905	1,203,779
Total pasivos corrientes	3,213,103	2,404,558
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Otras cuentas por pagar	1,324,132	1,105,166
Obligaciones por beneficios definidos	30,394	23,627
Total pasivos no corrientes	1,354,526	1,128,793
TOTAL PASIVOS	2,996,431	2,332,572
PATRIMONIO:		
Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	25,000	25,000
Utilidades retenidas	1,000,700	859,406
Total patrimonio	1,075,700	934,406
TOTAL	4,072,131	3,266,978

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Año terminado		31/12/2018		31/12/2017	
(en U.S. dólares)					
INGRESOS					
COSTOS DE PRODUCCIÓN					
MARGEN BRUTO					
Gastos de administración y venta					
Gastos financieros					
Otros gastos, ingresos, neto					
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO					
A LA RENTA					
Menos gasto por impuesto a la renta:					
Corriente					
Diferido					
UTILIDAD DEL AÑO					
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:					
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total					
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO					
31/12/2018		31/12/2017			
1,243,094	3,720,991	(2,634,980)	1,086,011	(582,427)	(50,943)
611,088				127,987	44,931
(499,312)				(48,195)	
(499,312)				191,568	497,572
(55,075)				(109,352)	
2,373					
138,866	388,220				
2,428	(8,863)				
141,294	379,357				

Se incluye utilidad del ejercicio del año 2018 y 2017 por US\$141 mil y US\$379 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 2018.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		AÑO 2018		(en U.S. dólares)	
	31/12/2018	31/12/2017	Variación	Variación	Porcentaje

INGRESOS	1,243,094	3,720,991	-2,477,897	-67%	-76%
COSTOS DE PRODUCCIÓN	-632,006	-2,634,980	2,002,974	-44%	-185%

MARGEN BRUTO	611,088	1,086,011	-474,923	-14%	-5%
--------------	---------	-----------	----------	------	-----

Gastos de administración y venta	-499,312	-582,427	83,115	-50%	-61%
Gastos financieros	-48,195	-50,943	2,748	-100%	-64%
Otros gastos, ingresos, neto	127,987	44,931	83,056		

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		A LA RENTA	
----------------------------	--	------------	--

Menos gasto por impuesto a la renta:	-55,075	-109,352	54,277	-50%	-100%
Corriente	2,373		2,373		
Diferido					

UTILIDAD DEL AÑO	
------------------	--

Partidas que no se reclasificarán	2,428	-8,863	11,291	-127%	-63%
-----------------------------------	-------	--------	--------	-------	------

Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total

TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	
----------------------------------	--

Comentarios de la variación entre los años 2018 y 2017

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2018 han disminuido con relación al 2017 en 67% y 76% respectivamente, en consecuencia, que todavía no existen las ventas esperadas de los nuevos proyectos. De igual forma, el margen bruto en operaciones ha tenido una disminución del 44% con relación al año 2017. Para el año 2019 se tiene previsto continuar con la construcción del Conjunto habitacional Emanualle el cual está en avanzado en un 7%, y el proyecto San Agustín el cual está en un 20% de avance.

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2018 y 2017 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía. En el año 2018 INMOFROVIBAL ha participado en ferias de vivienda, el cual ha generado una disminución del gasto de administración y ventas del 14% con respecto al año 2017 debido a una política de disminución de gastos que adoptó la compañía.

Los ingresos por financiamiento en el año 2018 han disminuido el 10% en consecuencia de la reducción de los créditos directos que mantiene la Compañía con sus clientes. Es importante indicar que en la actualidad INMOFROVIBAL con la finalidad de disminuir el riesgo crediticio ya no otorga crédito a sus clientes.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente en el año 2018 se registra una utilidad del ejercicio de US\$ 138 mil, a diferencia del año 2017 en que hubo una utilidad de US\$ 388 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO		
ACTIVO CORRIENTE	\$4,038,377	PASIVO CORRIENTE
-	\$1,641,905	
\$2,396,472		
Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		

RAZÓN DE LIQUIDEZ CIRCULANTE		
ACTIVO CORRIENTE	\$4,038,377	PASIVO CORRIENTE
/	\$1,641,905	
\$2.46		
Representa el número de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de US\$2.46 de liquidez para cubrir US\$1 de deuda a corto plazo.		

PRUEBA ACIDA		/	\$1,641,905	PASIVO CORRIENTE	\$380,536
\$0.23					
Represente el número de veces que el activo líquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de US\$0.23 de liquidez para cubrir US\$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.					
SOLIDEZ					
ACTIVO TOTAL		/	\$2,996,431	PASIVO TOTAL	\$4,072,131
\$1.36					
Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de US\$1.36 en activos totales para cubrir US\$1 de deuda.					
ENDEUDAMIENTO					
PASIVO TOTAL		/	\$4,072,131	ACTIVO TOTAL	\$2,996,431
74%					
Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 74% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.					
ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS					
PATRIMONIO		/	\$4,072,131	ACTIVO TOTAL	\$1,075,700
26%					
Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en este caso representa el 26%.					
PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS					
COSTO DE VENTAS		/	\$1,243,094	INGRESOS OPERACIONALES	\$632,006
51%					
El costo de ventas representa el 51% de los ingresos totales.					

Ing. Leonardo Aguirre
CPA Registro No. 36333



Atentamente,

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 2018, es de esperarse que en el año 2019 la empresa mejore sus índices en consecuencia de recibir los depósitos de las unidades habitacionales del Edificio Lefe y Edificio San Agustín, además de realizar las ventas del nuevo proyecto inmobiliario por nombre Emanuelle, 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.

E. CONCLUSION

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES		INGRESOS OPERACIONALES	
GASTOS	\$499,312	/	\$1,243,094
40%			
Los gastos generales (administrativos, ventas y técnicos) representan el 40% de los ingresos totales			
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO		PATRIMONIO	
UTILIDAD NETA	\$138,866	/	\$1,075,700
12%			
Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 12% en la generación de utilidad.			