

INFORME DE COMISARIO

Quito, marzo 02 de 2020.

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 2019.

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 de acuerdo con 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 2019.
- Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ACTIVOS	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dolares)	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	222,838	25,947
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	323,759	354,588
Inventarios	<u>4,477,647</u>	<u>3,657,842</u>
Total activo corriente	<u><u>5,024,244</u></u>	<u><u>4,038,377</u></u>
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedades, planta y equipo	45,978	31,381
Activos por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>2,373</u>
Total activos no corrientes	<u><u>45,978</u></u>	<u><u>33,754</u></u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>5,070,222</u></u>	<u><u>4,072,131</u></u>

PASIVOS**31/12/2019** **31/12/2018**
(en U.S. dolares)**PASIVO CORRIENTE**

Sobregiro bancario	-	66,613
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,945,234	1,476,053
Pasivos por impuestos corrientes	96,711	26,567
Obligaciones acumuladas	<u>131,928</u>	<u>72,672</u>
Total pasivo corriente	<u><u>2,173,874</u></u>	<u><u>1,641,905</u></u>

PASIVO NO CORRIENTE:

Anticipo de clientes	1,465,284	1,324,132
Obligaciones por beneficios definidos	<u>34,680</u>	<u>30,394</u>
Total pasivo corriente	<u><u>1,499,964</u></u>	<u><u>1,354,526</u></u>

TOTAL PASIVOS

<u><u>3,673,838</u></u>	<u><u>2,996,431</u></u>
-------------------------	-------------------------

PATRIMONIO:

Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	25,000	25,000
Resultados acumulados	<u>1,321,385</u>	<u>1,000,700</u>

TOTAL PATRIMONIO

<u><u>1,396,385</u></u>	<u><u>1,075,700</u></u>
-------------------------	-------------------------

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

<u><u>5,070,222</u></u>	<u><u>4,072,131</u></u>
-------------------------	-------------------------

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	31/12/2019	31/12/2018
	(en U.S. dolares)	
INGRESOS	4,180,537	1,243,095
COSTO DE VENTAS	3,148,940	632,007
MARGEN BRUTO	1,031,597	611,088
Gastos de administración y ventas	494,936	465,506
Gastos Financieros	79,746	48,195
Otros gastos, ingresos neto	48,337	127,987
UTILIDAD (PERDIDA) IMPUESTO A LA RENTA	505,252	225,374
Impuesto a la renta corriente	113,627	55,075
Impuesto a la renta diferido	-	2,373
Participación trabajadores	75,788	33,806
Total	189,415	86,508
UTILIDAD DEL AÑO	315,837	138,866
Otros resultados integrales	4,848	2,428
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	320,685	141,294

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 2019.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AÑO 2019	2019	2018	Variación	Porcentaje
INGRESOS	4,180,537	1,243,095	2,937,442	236%
COSTO DE VENTAS	3,148,940	632,007	2,516,933	398%
MARGEN BRUTO	1,031,597	611,088	420,509	69%
Gastos de administración y ventas	494,936	465,506	29,430	6%
Gastos Financieros	79,746	48,195	31,551	65%
Otros gastos, ingresos neto	48,337	127,987	-79,650	-62%
UTILIDAD ANTES DEL IMP. RENTA	505,252	225,374	279,878	124%
Menos gastos por impuesto a la renta:	113,627	55,075	58,552	106%
Impuesto a la renta diferido	-	2,373	-2,373	-100%
Participación trabajadores	75,788	33,806	41,982	124%
Total	189,415	89,405	100,010	112%
Utilidad del año	315,837	138,866	176,971	127%
Otros resultados Integrales	4,848	2,428	2,420	99%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	320,685	141,294	179,391	126%

Comentarios de la variación entre los años 2019 y 2018

Las cuentas de ingresos y costo de ventas en el año 2019 han aumentado con relación al 2018 en 236% y 398% respectivamente, en consecuencia, que existio las ventas de los departamentos de los edificios Lafe y San Agustin. De igual forma, el margen bruto en

operaciones ha tenido un aumento del 69% con relación al año 2018. Para el año 2020 se tiene previsto continuar con la construcción del Conjunto habitacional Emanuelle el cual está en avanzado en un 20%.

El rubro de gastos administrativos y ventas del año 2019 y 2018 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía.

Los gastos financieros en el año 2019 han aumentando en 65% en consecuencia de los créditos que han sido concedidos por partes relacionadas y socios de la empresa

Como consecuencia de lo explicado anteriormente en el año 2019 se registra una utilidad del ejercicio de US\$ 315 mil, a diferencia del año 201 en que hubo una utilidad de US\$ 138 mil.

D. INDICADORES FINANCIERO

CAPITAL DE TRABAJO		
ACTIVO CORRIENTE \$5,024,244	-	PASIVO CORRIENTE \$2,173,874
\$2,850,370		
Recurso que dispone la Compañía para atender sus operaciones con normalidad en el corto plazo		

RAZON DE LIQUIDEZ CIRCULANTE		
ACTIVO CORRIENTE \$5,024,244	/	PASIVO CORRIENTE \$2,173,874
\$2.31		
Representa el número de veces que el activo corriente cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$2,31 de liquidez para cubrir \$1 de deuda a corto plazo.		

PRUEBA ACIDA		
ACTIVO LIQUIDO \$546,598	/	PASIVO CORRIENTE \$2,173,874
\$0.25		
Represente el número de veces que el activo liquido (Activo corriente- inventarios) cubre al pasivo corriente. La Compañía dispone de \$0.25 de liquidez para cubrir \$ 1 de deuda a corto plazo. No existe disponibilidad inmediata para cubrir la deuda.		

SOLIDEZ		
ACTIVO TOTAL \$5,070,222	/	PASIVO TOTAL \$3,673,838
\$1.38		
Representa la capacidad de pago que tiene la Compañía a corto y largo plazo, demostrando su liquidez financiera. La Compañía dispone de \$1.38 en activos totales para cubrir \$1 de deuda.		

ENDEUDAMIENTO		
PASIVO TOTAL \$3,673,838	/	ACTIVO TOTAL \$5,070,222
72%		
Indica el endeudamiento que tiene una empresa. En la Compañía el 72% de los activos totales se encuentran comprometidos con deuda en el pasivo.		

ENDEUDAMIENTO INTERNO DE SOCIOS		
PATRIMONIO \$1,396,385	/	ACTIVO TOTAL \$5,070,222
27%		
Indica la proporción en que los activos han sido financiados con recursos propios, lo cual en éste caso representa el 27%.		

PORCENTAJE DEL COSTO DE VENTAS		
COSTO DE VENTAS \$3,148,940	/	INGRESOS OPERACIONALES \$4,180,537
75%		
El costo de ventas representa el 75% de los ingresos totales.		

PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES		
GASTOS \$574,682	/	INGRESOS OPERACIONALES \$4,180,537
14%		
Los gastos generales (administrativos, ventas y técnicos) representan el 14% de los ingresos totales		

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO		
UTILIDAD NETA \$320,685	/	PATRIMONIO \$1,396,385
23%		
Representa la participación del patrimonio en la generación de la utilidad neta. En la Compañía, el patrimonio participó en 23% 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 **INMOPROVIVAL 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 2019, es de esperarse que en el año 2020 la empresa mejore sus índices en consecuencia de realizar las ventas de los proyectos inmobiliario Emanuelle y San Agustín, 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
CPA Registro No. 36333