

## **INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2015 DE LA COMPAÑÍA INMOBUSINESS S.A.**

Señores

**Presidente y Accionistas de INMOBUSINESS S.A.**

Presente.-

Cumpliendo con mis funciones y responsabilidades asignadas como comisario de INMOBUSINESS S.A. con sede en la ciudad de Ibarra, presento a ustedes señores accionistas, el Informe de Comisario correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico, enero-diciembre 2015.

### **1. OPINION SOBRE ACTAS DE JUNTAS, LIBROS DE ACCIONES Y ACCIONISTAS:**

Considerando las regulaciones de la Superintendencia de Compañías, el informe se sustenta en la revisión de las Actas de Junta General de Accionistas, de Directorio, de Estatutos y Reglamentos.

En mi opinión los responsables de la dirección de la Empresa han cumplido con las normas legales, estatutarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas y recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Los Libros de Actas de Junta General y Directorio, el Libro de Acciones y Accionistas, tomadas durante el año 2015, se encuentran custodiadas por el secretario de la Junta que es el Gerente General, las cuales están ordenadas de manera cronológica por fechas de las sesiones, las actas están legalizadas por todos los accionistas.

Los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

### **2.- ANALISIS DE LAS CUENTAS QUE CONFORMAN LOS ESTADOS FINANCIEROS: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES.**

De la revisión del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales del ejercicio económico 2015 se realiza el siguiente análisis:

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
	2015	% ACTIVOS 2015
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.371.198,34</b>	<b>7,16%</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFFECTIVO		
CAJA CHICA	500,00	0,00%
BANCOS	9.897,60	0,05%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	54.434,24	0,28%
PAGOS ANTICIPADOS	72.357,25	0,38%
CREDITO TRUBUATRIO	1.234.009,25	6,45%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.772.812,06</b>	<b>92,84%</b>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	17.754.889,82	92,74%
ACTIVO INTANGIBLE	4.144,00	0,02%
ACTIVO IMPUESTO DIFERIDO	750,32	0,00%
DERECHOS FIDUCIARIOS	3.342,51	0,02%
INTERESES DIFERIDOS	9.685,41	0,05%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>19.144.010,40</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>6.592.769,47</b>	<b>34,44%</b>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	5.665.398,21	29,59%
OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTE	808.669,07	4,22%
PROVISION INTERESES INST. FINANCIERAS	29.645,62	0,15%
RETENCIONES IVA POR PAGAR	11.922,71	0,06%
RETENCIONES RENTA POR PAGAR	3.491,36	0,02%
OBLIGACIONES IESS	3.933,82	0,02%
PROVISION POR PAGAR EMPLEADOS	16.643,45	0,09%
PROVISION JUBILACIONES PATRONAL Y DESAHUCIO	8.010,40	0,04%
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS	11.796,54	0,06%
PATICIPACION TRANAJADORES POR PAGAR	27.234,32	0,14%
ANTICIPO CLIENTES	2.235,25	0,01%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	3.788,72	0,02%
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.787.449,28</b>	<b>56,35%</b>
CUENTAS POR PAGAR	1.767.546,35	9,23%
OBLIGACIONES FINANCIERAS	4.803.225,12	25,09%
PASIVO DIFERIDO	4.216.677,81	22,03%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>17.380.218,75</b>	<b>90,79%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1.763.791,65</b>	<b>9,21%</b>
CAPITAL	510.000,00	2,66%
RESERVAS	237.947,28	1,24%
RESULTADOS ACUMULADOS	(231.173,18)	-1,21%
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.669,50	0,02%
RESERVA POR REVALORIZACION	1.243.348,05	6,49%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.763.791,65</b>	<b>9,21%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>19.144.010,40</b>	<b>100,00%</b>

De la información presentada realizamos el análisis de la estructura de Activos, Pasivos y Patrimonio.

## ACTIVOS

Los activos corrientes de la empresa representan el 7.16% del total de los activos, es decir la empresa tiene un 7.16% de posibilidad de tener valor en efectivo.

Además, otras cuentas representativas de los activos, dentro de las cuales tenemos: Propiedad, Planta y Equipo representa el 92,74% del total de los activos.

## PASIVOS

El saldo de esta cuenta representa el 90,79% del total de los activos, y de este monto el 56,35%, corresponde a financiamiento a largo plazo.

## PATRIMONIO

El Patrimonio representa el 9.21% del total de los activos.

## ESTADO RE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS			
		2015	% INGRESOS 2015
<b>INGRESOS</b>	2.694.267,03		
INGRESOSO DE OPERACIÓN		2.626.913,57	97,50%
OTROS INGRESOS		67.353,46	2,50%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.694.267,03</b>		<b>100,00%</b>
<b>GASTOS</b>	<b>2.512.704,90</b>		<b>93,26%</b>
GASTOS ADMINISTRACION		236.052,31	9,39%
GASTOS GENERALES		151.187,28	6,02%
SERVICIOS DE LIMPIEZA		178.460,14	7,10%
GASTO SEGURO		27.361,52	1,09%
GASTO VIGILANCIA Y SEGURIDAD		152.919,01	6,09%
GASTO SUMINISTRO		72.892,05	2,90%
GASTO MANTENIMIENTO		156.787,20	6,24%
GASTO HONORARIOS PROFESIONALES		16.594,91	0,66%
IMPUESTO CONTRIBUCIONES		66.815,60	2,66%
GASTO DEPRECIACION		587.919,09	23,40%
GASTO PROVISION INCOBRABLES		493,50	0,02%
PUBLICIDAD Y PROMOCION		124.706,59	4,96%
FLETES		8,49	0,00%
GASTOS VIAJE		1.081,72	0,04%
GASTOS FINANCIEROS		667.139,01	26,55%
GASTOS NO OPERACIONALES		19.458,33	0,77%
OTROS GASTOS		52.828,15	2,10%
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>2.512.704,90</b>		<b>93,26%</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>181.562,13</b>		<b>6,74%</b>

## INGRESOS

Los ingresos operacionales de la empresa representan el 97,50% del total de los ingresos.

## GASTOS

Los gastos alcanzan el 93.26% del total de los ingresos, representado principalmente por los gastos financieros son el 26.55% y gastos de depreciación son el 23.40%.

## UTILIDAD

La utilidad operacional antes de deducciones de la participación de trabajadores, pago de impuestos y reservas es de USD181.562,13; que representa un 6.74% con relación a los ingresos totales.

### 3.- OPINIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El informe se sustenta con la revisión de los Estados Financieros, verificando pruebas de evidencia que soportan las cifras y revelaciones contempladas en estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales y su correspondencia con los registros contables.

En mi opinión los Estados Financieros de INMOBUISINESS S.A. presentan razonablemente la posición financiera de la Empresa y el resultado de sus operaciones del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que han sido aplicadas de manera consistente en el ejercicio con respecto al año precedente.

### 4.- INDICADORES FINANCIEROS

#### CAPITAL DE TRABAJO

Activos Corrientes		USD 1'371.198,34
Pasivos Corrientes	-	<u>USD 6'592.769,47</u>
CAPITAL DE TRABAJO		USD (5'221.571,13)

El capital de trabajo de USD 5'221.571,13, no alcanza a cubrir las obligaciones de corto plazo.

#### RAZÓN DE LIQUIDEZ

Activos Corrientes / Pasivos Corrientes

$$\text{USD}1'371.198,34 / 6'592.769,47 = 0.21$$

El resultado nos indica que la empresa dispone de USD0.21 por cada dólar de deuda.

## RAZÓN DE SOLVENCIA

Activo Total / Pasivo Total

USD19'144.010,40 / 17'380.218,75 = 1,10

Los activos totales de la empresa cubren las deudas en razón de 1.10 veces por cada uno de deuda.

## INDICE RENTABILIDAD

Utilidad antes de impuestos / Ingresos netos

USD181.562,13 / USD2'694.267,03 = 6.74%

La empresa ha tenido un utilidad bruta del 6.74% frente al total de ingresos.

Dejo constancia de mi agradecimiento a los ejecutivos de la Empresa y al área contable, por la apertura otorgada a la información entregada para la elaboración del presente informe que elevo a consideración de la Junta General de Accionista de la empresa INMOBUSINESS S.A.

Ibarra, 8 de abril de 2016

Atentamente,

  
Ing. Patricio Bejarano Muñoz  
**COMISARIO**  
**INMOBUSINESS S.A.**