

INFORME DE COMISARIO SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBUSINESS S.A., DEL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2.016

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 279 numeral cuatro de la Ley de Compañías sobre las funciones de 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 del año 2016.

2. OBJETIVOS

- a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados del año 2016 previo la revisión por muestreo de los registros contables, documentos de respaldo y más pruebas o procedimientos que fueron aplicados de acuerdo a las circunstancias.
- b) Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, resoluciones, recomendaciones y más normas aplicables, sugiriendo acciones correctivas a la administración, para mejorar la eficiencia de la compañía.
- c) Evaluar el Sistema de Control Interno de la compañía y formular recomendaciones para lograr fortalecerlo.

3. OPINIÓN SOBRE ACTAS DE JUNTA GENERAL, LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS, CAPITAL SOCIAL.

Las actas de las sesiones y los sumarios de las resoluciones de la Junta de accionistas tomadas durante el año 2016 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.

4. ANÁLISIS DE LAS CUENTAS QUE CONFORMAN LOS ESTADOS FINANCIEROS: DE SITUACIÓN Y DE RESULTADOS.

Del Análisis del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral del Ejercicio económico 2016 se realiza el siguiente análisis:

a. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

i. ANÁLISIS VERTICAL

ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE	925.570,22		5,07%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		6.082,92	0,03%
ACTIVOS FINANCIEROS		65.189,99	0,36%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		67.800,25	0,37%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		786.497,06	4,31%
ACTIVO NO CORRIENTE	17.320.303,76		94,93%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		17.304.979,92	94,84%
ACTIVO INTANGIBLE		2.800,00	0,02%
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		750,32	0,00%
OTROS ACTIVOS		2.088,11	0,01%
INTERESES DIFERIDOS		9.685,41	0,05%
TOTAL ACTIVOS	18.245.873,98		100,00%

PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	6.121.131,30		33,55%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		5.034.279,01	27,59%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		942.156,34	5,16%
PROVISIONES INTERES INST FINANCIERA		24.872,11	0,14%
RETENCIONES IVA POR PAGAR		7.019,79	0,04%
RETENCIONES RENTA POR PAGAR		3.187,92	0,02%
OBLIGACIONES CON EL IESS		3.451,73	0,02%
PROVISIONES POR PAGAR EMPLEADOS		21.037,23	0,12%
PROVISIÓN JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO		14.578,40	0,08%
CUENTA POR PAGAR EMPLEADOS		8.879,86	0,05%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO		59.289,48	0,32%
ANTICIPOS DE CLIENTES		2.379,43	0,01%
PASIVO NO CORRIENTE	9.833.105,88		53,89%
CUENTAS POR PAGAR		1.767.546,35	9,69%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		4.061.200,71	22,26%
PASIVO DIFERIDO		4.004.358,82	21,95%
TOTAL PASIVO	15.954.237,18		87,44%

PATRIMONIO NETO			
CAPITAL		1.010.000,00	5,54%
RESERVAS		38.434,17	0,21%
RESULTADOS ACUMULADOS		(128.593,97)	-0,70%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		128.448,55	0,70%
RESERVA DE REVALORIZACIÓN		1.243.348,05	6,81%
TOTAL PATRIMONIO	2.291.636,80		12,56%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	18.245.873,98		100,00%

De los datos presentados en el Balance hacemos el siguiente análisis de la estructura de los Activos y Pasivos.

ACTIVOS

Los activos corrientes de la empresa representan un 5,07% del total de activos es decir que la empresa en el año siguiente, tiene un 5,07% de posibilidad de tener valores en efectivo.

Adicionalmente, entre otras cuentas representativas de los activos podemos mencionar: Propiedades, Planta y Equipo representan un 94,84% del total de Activos.

PASIVOS

El saldo de esta cuenta representa un 87,44% del total de Activos, es decir están comprometidos en terceros un 87.44%. De este monto el 33.55% es Pasivo de Corto Plazo y el 53.89% es Pasivo de Largo Plazo.

PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta representa el 12.56% del total de los activos de la empresa, siendo las subcuentas más representativas: el reservas por revalorización de activos con un 6.81%.

ESTADO DE RESULTADOS

ii. ANÁLISIS VERTICAL

INGRESOS			
INGRESOS DE OPERACIÓN		2.623.878,31	99,48%
OTROS INGRESOS		13.684,49	0,52%
TOTAL INGRESOS	2.637.562,80		100,00%
GASTOS			
GASTO ADMINISTRACION		205.711,77	7,80%
SERVICIOS GENERALES		133.025,18	5,04%
SERVICIO DE LIMPIEZA		153.180,21	5,81%
GASTO SEGURO		25.360,40	0,96%
GASTO VIGILANCIA Y SEGURIDAD		107.441,95	4,07%
GASTO SUMINISTRO OFICINA Y ASEO		65.378,14	2,48%
GASTO MANTENIMIENTO		154.882,45	5,87%
GASTO HONORARIOS PROFESIONALES, ASESORIA		32.895,87	1,25%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS		62.435,96	2,37%
GASTO DEPRECIACIONES		479.080,44	18,16%
GASTO PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES		506,86	0,02%
GASTO COMISIÓN EN VENTAS		1.501,00	0,06%
PUBLICIDAD Y PROMOCION		61.684,45	2,34%
FLETES		73,00	0,00%
GASTOS DE GESTION Y VIAJE		2.042,48	0,08%
GASTOS FINANCIEROS		727.150,04	27,57%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		29.511,13	1,12%
OTROS GASTOS		438,27	0,02%
TOTAL GASTOS	2.242.299,60		85,01%
RESULTADO DEL PERIODO	395.263,20		14,99%

CUENTAS DE INGRESOS

Los ingresos de la empresa se deben principalmente al valor mensual de concesión (VMC) cobrados a los locales, además la amortización del valor inicial de concesión (VIC) de los locales.

CUENTAS DE COSTO DE VENTAS Y GASTOS

Los gastos de la empresa representa un 85,01% (gastos operacionales y no operacionales) se deben principalmente por conceptos de egresos de orden administrativo por remuneraciones, gastos de venta, financieros y generales.

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad operacional antes deducción de la participación a los trabajadores, pago de impuestos y deducción de reserva legal, es de USD 395.263,20 dólares que representa el 14.99% de los ingresos. Mientras que la utilidad neta a repartir entre los accionistas, una vez deducidos los rubros de ley es de USD. 128.448,55.

5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., presentados en conjunto, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera y los resultados de la compañía en el período analizado, los mismos que han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Lo anterior no exime de la responsabilidad a los administradores y funcionarios por la veracidad y exactitud de los datos en ellos presentados y por el incumplimiento del marco jurídico que debieron observarse durante el ejercicio de las actividades desempeñadas en el año 2016.

6. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN

a) CAPITAL DE TRABAJO

Activo Corriente	925.570,22
Pasivo Corriente	6.121.131,30
CAPITAL DE TRABAJO	(5.195.561,08)

El capital de trabajo de 5.195.561,08 dólares nos indica que en el corto plazo un año, la Compañía tiene dificultades para pagar su deuda corriente.

b) RAZÓN DE LIQUIDEZ

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

925.570,22 / 6.121.131,30 0,15

La razón de liquidez es de 0.15 nos indica que por cada dólar de deuda la empresa podría pagar USD. 0.15.

c) RAZÓN DE SOLVENCIA

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

18.245.873,98 / 15.954.237,18 **1,14**

Los activos totales de INMOBUSINESS S.A alcanzan a cubrir las deudas en relación de 1,14 veces contra 1 la deuda.

d) FINANCIAMIENTO DE TOTAL DE ACTIVOS

CUENTA	VALOR	%
Patrimonio	2.291.636,80	12,56%
Total Pasivo	15.954.237,18	87,44%
Total Activo	18.245.873,98	100,00%

Los pasivos totales están financiando un 87.44% del total de los activos, es decir el activo está comprometido en un 87.44% frente a los pasivos o deudas con terceros.

El Patrimonio de la empresa es del 12,56% frente al total de activos significando que la empresa tiene una estructura patrimonial para enfrentar cualquier tipo de contingencia.

e) ESTRUCTURA PATRIMONIAL

3.01.01.01.	CAPITAL		
3.01.01.01.01.	Capital Suscrito O Asignado	1.010.000,00	44,07%
3.01.02.01.	RESERVAS		
3.01.02.01.01.	Reserva Legal	38.433,74	1,68%
3.01.02.01.02.	Reservas Facultativa	0,43	0,00%
3.01.03.01.	RESULTADOS ACUMULADOS		
3.01.03.01.02.	(-) Pérdidas Acumuladas	(128.593,97) ^F	-5,61%
3.01.04.01.	RESULTADOS DEL EJERCICIO		
3.01.04.01.01.	Ganancia Neta Del Periodo	128.448,55	5,61%
3.01.04.02.	RESERVA DE REVALORIZACIÓN		
3.01.04.02.01.	Reserva De Revalorización Activos Fijos-terreno	1.243.348,05	54,26%
	TOTAL PATRIMONIO	2.291.636,80	100,00%

La estructura del Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre del 2016 está solventada en un 44.07% por el capital social, el 1.68% corresponde a reserva legal, y en un 54.26% por reserva de revalorización activo fijos.

f) INDICE DE RENTABILIDAD

ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

395.263,20 / 2.637.562,80 **0,15**

La utilidad antes de impuestos representa el 0.15% de los Ingresos Netos obtenidos en el año 2016.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricio Bejarano Muñoz', written in a cursive style.

Ing. Patricio Bejarano Muñoz
COMISARIO INMOBUSINESS S.A.