

INFORME DE COMISARIO SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBUSINESS S.A., DEL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2.017

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 2017.

2. OBJETIVOS

- a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados del año 2017 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 2017 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 2017 se realiza el siguiente análisis:



a. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

i. ANÁLISIS VERTICAL

1.	ACTIVO		
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	731,582.10	4.16%
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	45,868.60	0.26%
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS	81,661.37	0.46%
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	7,511.56	0.04%
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	596,540.57	3.39%
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	16,861,935.19	95.84%
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	16,839,949.12	95.72%
1.02.03.	ACTIVO INTANGIBLE	1,456.00	0.01%
1.02.04.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	4,802.72	0.03%
1.02.06.	OTROS ACTIVOS	6,041.94	0.03%
1.02.07.	INTERESES DIFERIDOS	9,685.41	0.06%
	TOTAL ACTIVOS	17,593,517.29	100.00%
2.	PASIVO		
2.01.	PASIVO CORRIENTE	3,272,926.41	21.77%
2.01.01.01.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,323,199.29	8.80%
2.01.01.02.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	981,165.09	6.53%
2.01.01.03.	PROVISIONES INTERES INST FINANCIERA	30,131.70	0.20%
2.01.01.04.	RETENCIONES IVA POR PAGAR	28,112.20	0.19%
2.01.01.05.	RETENCIONES RENTA POR PAGAR	2,208.00	0.01%
2.01.01.07.	OBLIGACIONES CON EL IESS	4,526.60	0.03%
2.01.01.08.	PROVISIONES POR PAGAR EMPLEADOS	11,659.97	0.08%
2.01.01.09.	PROVISION JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	10,708.00	0.07%
2.01.01.10.	CUENTA POR PAGAR EMPLEADOS	14,438.13	0.10%
2.01.01.11.	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL E	59,361.63	0.39%
2.01.01.13.	ANTICIPOS DE CLIENTES	605.19	0.00%
2.01.01.15.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONAI	806,810.61	5.37%
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE	11,759,265.99	78.23%
2.02.01.01.	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1,137,546.35	7.57%
2.02.02.01.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	7,016,457.16	46.68%
2.02.03.01.	PASIVO DIFERIDO	3,605,262.48	23.98%
	TOTAL PASIVO	15,032,192.40	100.00%
3.	PATRIMONIO NETO		
3.01.01.01.	CAPITAL	1,010,000.00	39.43%
3.01.02.01.	RESERVAS	180,605.09	7.05%
3.01.04.01.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	123,501.35	4.82%
3.01.04.02.	RESERVA DE REVALORIZACIÓN	1,243,348.05	48.54%
3.01.04.03.	IMPORTES RECONOCIDOS EN OTROS RESULTADOS #	3,870.40	0.15%
	TOTAL PATRIMONIO	2,561,324.89	100.00%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	17,593,517,29	

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 4.16% del total de activos es decir que la empresa en el año siguiente, tiene un 4.16% de posibilidad de tener valores en efectivo.

Adicionalmente, entre otras cuentas representativas de los activos podemos mencionar: Propiedades, Planta y Equipo representan un 95.72% del total de Activos.

PASIVOS

El saldo de esta cuenta representa un 85.44% del total de Activos, es decir están comprometidos en terceros un 85.44%. De este monto el 21.77% es Pasivo de Corto Plazo y el 63.67% es Pasivo de Largo Plazo.

PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta representa el 14.56% del total de los activos de la empresa, siendo las subcuentas más representativas: el reservas por revalorización de activos con un 7.06%.



ESTADO DE RESULTADOS

ii. ANÁLISIS VERTICAL

4. INGRESOS			
4.01.01.01.	INGRESOS DE OPERACIÓN	2,659,623.10	99.69%
4.01.01.02.	OTROS INGRESOS	8,293.29	0.31%
	TOTAL INGRESOS	2,667,916.39	100.00%
5. COSTO DE VENTAS			
5.01.01.01.	COSTO DE VENTA VALOR MENSUAL DE CONCESION	70.662,87	2,65%
5.01.01.02.	COSTO SEGURIDAD, MANTENIMIENTO	234.889,39	8,80%
5.01.01.03.	COSTO PUBLICIDAD Y PROMOCION	54.912,40	2,06%
5.01.01.04.	COSTO SERVICIO DE GAS	43.127,94	1,62%
	TOTAL COSTOS	403.592,60	15,12%
6. GASTOS			
6.01.01.01.	GASTO ADMINISTRACION	189.695,80	8,35%
6.01.01.02.	SERVICIOS GENERALES	133.769,14	5,89%
6.01.01.04.	GASTO SEGURO	26.242,42	1,15%
6.01.01.06.	GASTO SUMINISTRO OFICINA Y ASEO	77.181,26	3,40%
6.01.01.07.	GASTO MANTENIMIENTO	31.821,53	1,40%
6.01.01.08.	GASTO HONORARIOS PROFESIONALES, ASESORIA	39.355,33	1,73%
6.01.01.09.	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	81.763,99	3,60%
6.01.01.10.	GASTO DEPRECIACIONES	477.191,46	21,00%
6.01.01.11.	GASTO PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	17.015,39	0,75%
6.01.01.15.	FLETES	211,65	0,01%
6.01.01.16.	GASTOS DE GESTION Y VIAJE	1.901,17	0,08%
6.01.01.18.	GASTOS FINANCIEROS	711.638,59	31,32%
6.01.01.19.	OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	73.601,46	3,24%
6.01.01.20.	OTROS GASTOS	7.190,42	0,32%
	TOTAL GASTOS	1.868.579,61	82,24%
	RESULTADO DEL EJERCICIO	-395.744,18	17,76%

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 costos y los gastos de la empresa representa un 97.36% (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 395.744,18 dólares que representa el 17.76% de los ingresos. Mientras que la utilidad neta a repartir entre los accionistas, una vez deducidos los rubros de ley es de USD. 123.501,35.

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 2017.

6. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN

a) CAPITAL DE TRABAJO

ACTIVO CORRIENTE	731.582,10
PASIVO CORRIENTE	3.272.926,41
CAPITAL DE TRABAJO	(2.541.344,31)

El capital de trabajo de 2.541.344,31 dólares nos indica que en el corto plazo un año, la Compañía tiene dificultades para pagar su deuda corriente, sin embargo ha mejorado mucho en comparación al año anterior.

b) RAZÓN DE LIQUIDEZ

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$731.582,10 \quad / \quad 3.272.926,41 \quad \mathbf{0,22}$$

La razón de liquidez es de 0.22 nos indica que por cada dólar de deuda la empresa podría pagar USD. 0.22.

c) RAZÓN DE SOLVENCIA

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

$$17.593.517,29 \quad / \quad 15.032.192,40 \quad \mathbf{1,17}$$

Los activos totales de INMOBUSINESS S.A alcanzan a cubrir las deudas en relación de 1,17 veces contra 1 la deuda.

d) FINANCIAMIENTO DE TOTAL DE ACTIVOS

TOTAL ACTIVOS	17.593.517,29	100,00%
TOTAL PASIVO	15.032.192,40	85,44%
TOTAL PATRIMONIO	2.561.324,89	14,56%

Los pasivos totales están financiando un 85.44% del total de los activos, es decir el activo está comprometido en un 85.44% frente a los pasivos o deudas con terceros.

El Patrimonio de la empresa es del 14,56% frente al total de activos significando que la empresa tiene una estructura patrimonial para enfrentar cualquier tipo de contingencia.

e) ESTRUCTURA PATRIMONIAL

3,	PATRIMONIO NETO		
3.01.01.01.	CAPITAL	1.010.000,00	39.43%
3.01.01.01.01.	Capital Suscrito O Asignado	1.010.000,00	39.43%
3.01.02.	RESERVAS	180.605,09	7.05%
3.01.02.01.	RESERVAS	180.605,09	7.05%
3.01.02.01.01.	Reserva Legal	5.215.611,00	2.04%
3.01.02.01.02.	Reservas Facultativa	12.844.898,00	5.01%
3.01.04.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	1.370.719,80	53.52%
3.01.04.01.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	123.501,35	4.82%
3.01.04.01.01.	Ganancia Neta Del Periodo	12.350.135,00	4.82%
3.01.04.02.	RESERVA DE REVALORIZACIÓN	1.243.348,05	48.54%
3.01.04.02.01.	Reserva De Revalorización Activos Fijos-terreno	124.334.805,00	48.54%
3.01.04.03.	IMPORTES RECONOCIDOS EN OTROS RESULTADOS I	3.870,40	0.15%
3.01.04.03.01.	Pérdida(ganancia) Actuarial Reconocida Por Cambios I	40.754,00	0.16%
3.01.04.03.02.	Pérdida(ganancia) Actuarial Reconocida Por Ajustes Y	(409,00)	(0.02)%
3.01.04.03.03.	Efectos De Reducciones Y Liquidaciones Anticipadas	204,00	0.01%
	TOTAL PATRIMONIO	2.561.324,89	100.00%

La estructura del Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre del 2017 está solventada en un 39.43% por el capital social, el 2.04% corresponde a reserva legal, y en un 48.54% por reserva de revalorización activo fijos.

f) INDICE DE RENTABILIDAD

ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

395.744,18 / 2.667.916,39 **0,15**

La utilidad antes de impuestos representa el 0.15% de los Ingresos Netos obtenidos en el año 2017.

Atentamente,



Ing. Patricio Bejarano Muñoz
COMISARIO INMOBUSINESS S.A.

