

INFORME DE COMISARIO SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBUSINESS S.A., DEL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2.018

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 2018.

2. OBJETIVOS

a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados del año 2018 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 2018 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 2018 se realiza el siguiente análisis:

a. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

I. ANÁLISIS VERTICAL

1.	ACTIVO			
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	858,764,31	4.97%	
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	43,297,52	0.25%	
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS	136,260,23	0.79%	
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	375,115,21	2.17%	
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	304,091,35	1.76%	
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	16,410,158,25	95.03%	
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	16,370,050,77	94.79%	
1.02.03.	ACTIVO INTANGIBLE	112,00	0.00%	
1.02.04.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10,605,66	0.06%	
1.02.06.	OTROS ACTIVOS	19,704,41	0.11%	
1.02.07.	INTERESES DIFERIDOS	9,685,41	0.06%	
2.	PASIVO	17,268,922,56	100.00%	
2.01.	PASIVO CORRIENTE	4,459,013,33	30.44%	
2.01.01.01.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,051,185,98	6.09%	
2.01.01.02.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1,057,593,75	6.12%	
2.01.01.03.	PROVISIONES INTERES INST FINANCIERA	83,781,19	0.49%	
2.01.01.04.	RETENCIONES IVA POR PAGAR	3,908,85	0.02%	
2.01.01.05.	RETENCIONES RENTA POR PAGAR	2,232,54	0.01%	
2.01.01.06.	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	8,003,49	0.05%	
2.01.01.07.	OBLIGACIONES CON EL IESS	4,433,87	0.03%	
2.01.01.08.	PROVISIONES POR PAGAR EMPLEADOS	13,874,97	0.08%	
2.01.01.09.	PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO	11,402,00	0.07%	
2.01.01.10.	CUENTA POR PAGAR EMPLEADOS	15,414,57	0.09%	
2.01.01.11.	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL E.	45,691,20	0.26%	
2.01.01.13.	ANTICIPOS DE CLIENTES	351,80	0.00%	
2.01.01.15.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONAL	2,161,139,12	12.51%	
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE	10,190,628,23	59.01%	
2.02.01.01.	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1,137,546,35	6.59%	
2.02.02.01.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	5,824,530,19	33.73%	
2.02.03.01.	PASIVO DIFERIDO	3,228,551,69	18.70%	
	TOTAL PASIVO	14,649,641,56	84.83%	

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

3.	PATRIMONIO NETO	1.010.000,00	5,85%
3.01.01.01.	CAPITAL	310.289,09	1,80%
3.01.02.	RESERVAS	55643,86	0,32%
3.01.04.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	1243348,05	7,20%
3.01.04.02.	RESERVA DE REVALORIZACIÓN	2.619.281,00	15,17%
	TOTAL PATRIMONIO	17.268.922,56	
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		

Los activos corrientes de la empresa representan un 4,97% del total de activos es decir que la empresa en el año siguiente, tiene un 4,97% de posibilidad de tener valores en efectivo.

Adicionalmente, entre otras cuentas representativas de los activos podemos mencionar: Propiedades, Planta y Equipo representan un 94,79% del total de Activos.

PASIVOS

El saldo de esta cuenta representa un 84,83% del total de Activos, es decir están comprometidos en terceros un 84,83%. De este monto el 30,44% es Pasivo de Corto Plazo y el 59,01% es Pasivo de Largo Plazo.

PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta representa el 15,17% del total de los activos de la empresa, siendo las subcuentas más representativas: la reservas por revalorización de activos con un 7,20%.

ESTADO DE RESULTADOS

II. ANÁLISIS VERTICAL

INGRESOS		INGRESOS DE OPERACIÓN		OTROS INGRESOS	
4.	4.01.01.01.			2,904,355.29	100.00%
	4.01.01.02.			20,188.70	99.31%
5.	5.01.01.01.	COSTO DE VENTA VALOR MENSUAL DE CONCESIÓN	357,548.99	12.23%	
	5.01.01.02.	COSTO SEGURIDAD MANTENIMIENTO MERCADERO	46,592.87	1.59%	
	5.01.01.03.	COSTO PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN	204,926.42	7.01%	
	5.01.01.04.	COSTO SERVICIO DE GAS	53,247.85	1.82%	
		COSTO DE VENTAS	527,387.00	77.36%	
6.	6.01.01.01.	GASTO ADMINISTRACIÓN	231,635.33	7.92%	
	6.01.01.02.	SERVICIOS GENERALES	126,135.99	4.31%	
	6.01.01.04.	GASTO SEGURO	33,656.89	1.15%	
	6.01.01.06.	GASTO SUMINISTRO OFICINA Y ASEO	52,817.54	1.81%	
	6.01.01.07.	GASTO MANTENIMIENTO	40,213.56	1.38%	
	6.01.01.08.	GASTO HONORARIOS PROFESIONALES, ASESORIA	47,088.20	1.61%	
	6.01.01.09.	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	77,848.21	2.66%	
	6.01.01.10.	GASTO DEPRECIACIONES	477,953.48	16.34%	
	6.01.01.11.	GASTO PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	8,082.40	0.28%	
	6.01.01.15.	FLETES	2,086.99	0.07%	
	6.01.01.16.	GASTOS DE GESTIÓN Y VIAJE	1,083.77	0.04%	
	6.01.01.18.	GASTOS FINANCIEROS	766,760.80	26.22%	
	6.01.01.19.	OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	382,143.56	13.07%	
	6.01.01.20.	OTROS GASTOS	14,880.28	0.51%	
		RESULTADO DEL PERIODO	304,608.00	10.42%	

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 89.59% (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 304.608,00 dólares que representa el 10.42% de los ingresos. Mientras que la utilidad neta a repartir entre los accionistas, una vez deducidos los rubros de ley es de USD. 55.643,86.

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 2018.

6. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTIÓN

a) CAPITAL DE TRABAJO

ACTIVO CORRIENTE	858,764,31
PASIVO CORRIENTE	4,459,013,33
CAPITAL DE TRABAJO	(3.600.249,02)

El capital de trabajo de 3.600.249,02 dólares nos indica que en el corto plazo un año, la Compañía tiene dificultades para pagar su deuda corriente.

b) RAZÓN DE LIQUIDEZ

INDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

1,050.814,05 / 4.408.281,58

0,24

La razón de liquidez es de 0.24 nos indica que por cada dólar de deuda la empresa podría pagar USD. 0.24.

c) RAZÓN DE SOLVENCIA

INDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

17.458.132,30 / 14.596.069,81

1,20

Los activos totales de INMOBUSINESS S.A alcanzan a cubrir las deudas en relación de 1,20 veces contra 1 la deuda.

d) FINANCIAMIENTO DE TOTAL DE ACTIVOS

TOTAL ACTIVOS	17.268.922,56	100,00%
TOTAL PASIVO	14.649.641,56	84,83%
TOTAL PATRIMONIO	2.619.281,00	15,17%

Los pasivos totales están financiando un 84.83% del total de los activos, es decir el activo está comprometido en un 84.83% frente a los pasivos o deudas con terceros.

El Patrimonio de la empresa es del 15.17% 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	5,85%	
3.01.02.	RESERVAS	310.289,09	1,80%	
3.01.04.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	55643,86	0,32%	
3.01.04.02.	RESERVA DE REVALORIZACIÓN	1243348,05	7,20%	
	TOTAL PATRIMONIO	2.619.281,00	15,17%	

La estructura del Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre del 2018 está solventada en un 15.17% por el capital social, el 1.80% corresponde a reserva legal y facultativa, y en un 7.20% por reserva de revalorización activo fijos.

f) INDICE DE RENTABILIDAD

INDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

304.608,00 / 2.924.543,99 0,10

La utilidad antes de impuestos representa el 0.10% de los Ingresos Netos obtenidos en el año 2018.

Atentamente,

Ing. Nadia Santos Pérez
COMISARIO INMOBUISS S.A.