

**INMOPROPUES
INMOBILIARIA S.A.**

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2015

CARLOS A. BARRENO CÓRDOVA

MARZO, 2016

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.
INFORME DE COMISARIO

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE 2015

Conforme a lo establecido en los numerales 1, 2, 3 y 4 del Art. 279 de la Ley de Compañías, en que se hace referencia a las atribuciones y obligaciones que tiene el Comisario de la empresa; las disposiciones específicas de reglamentos, normas y regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, a continuación se presenta el informe correspondiente al el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2015.

1. OPINIÓN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES Y NORMATIVIDAD

La compañía INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A, cumple su objeto social, en base a las normas laborales, tributarias y municipales, que rigen para este tipo de empresas.

Para dar cumplimiento a la normativa legal para el presente ejercicio económica la Junta General de Accionistas me designó como Comisario para el período estatutario de dos años, conforme además lo establece la ley de compañías.

2. CONTROL INTERNO

El sistema de control interno para la empresa constituyen aquellos procedimientos, mecanismos, decisiones y políticas adoptados por parte de la administración para salvaguardar el uso y consumo de los recursos de la empresa, el mismo que en sus condiciones básicas cumple con lo necesario para el control de los recursos que posee la empresa,

3. CIFRAS

A continuación se presenta un análisis de la cifras descritas en la información financiera generada del período 1 de Enero 2014 al 31 de diciembre 2015, la misma que ha sido elaborada a base de la NIIF para PYMES, que es de cumplimiento obligatorio para este tipo de empresa, conforme a las resoluciones emitidas por el organismo de control; las cifras que se mencionan a continuación corresponden a los estados financieros presentados por la empresa para fines de cumplimiento de obligaciones tributarias

CONCEPTO	AÑO 2015
ACTIVOS	1 427 029,33
PASIVOS	174 362,65
PATRIMONIO	1 252 666,69
INGRESOS	476 991,21
COSTOS	220 000
GASTOS	71 986,84
RESULTADO CONTABLE	185 004,37

TASA IMPOSITIVA	62 630,41
UTILIDAD NETA	122 373,97

ANÁLISIS FINANCIERO

Con la finalidad de interpretar los valores presentados en la información financiera, la misma que es de responsabilidad de la administración de la empresa, a continuación se realiza el correspondiente análisis de los rubros de mayor importancia, a través de los indicadores económicos y financieros.

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{ActivoCorriente}}{\text{PasivoCorriente}}$$

$$\text{Liquidez} = \frac{1\ 027\ 587,05}{174\ 362,65} = \underline{\underline{5,89}}$$

El resultado refleja la liquidez que la empresa posee para el pago de obligaciones a corto plazo, es decir que por cada dólar que adeuda tiene como respaldo \$ 5,89, lo que se determina que la empresa tiene la suficiente liquidez para el cumplimiento de sus objetivos.

$$\text{PruebaAcida} = \frac{\text{ActivoCorriente} - \text{Inventarios}}{\text{PasivoCorriente}}$$

$$= \frac{1\ 027\ 587,50 - 570\ 000}{174\ 362,65} = \underline{\underline{2,62}}$$

Significa la capacidad de pago de los pasivos corrientes sin tomar en consideración el rubro de los realizables (Inventario para la venta). Lo que explica que si no hay movimiento o venta de la bienes que se mantienen destinados para la enajenación, entonces por cada dólar que se debe se dispone de \$ 2,62, por lo que como ya se mencionó tiene los suficientes recursos disponibles para pagar sus obligaciones a corto plazo.

$$\text{Endeudamiento del Activo} = \frac{\text{PasivoTotal}}{\text{ActivoTotal}}$$

$$= \frac{174\ 362,65}{1\ 427\ 029,33} = \underline{\underline{0,12}}$$

Este indicador representa el total de endeudamiento que tiene la empresa con terceros, en este caso indica que la empresa tiene del total de sus activos el 12% como deuda a terceros, en donde se destaca que el 57% corresponde a deudas con los propios accionistas por 99 mil dólares y el pago de la carga impositiva por el presente ejercicio por 62 mil dólares.

$$\text{Endeudamiento del activo fijo} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Fijo Neto}}$$

$$= \frac{1\,252\,666,69}{399\,442,28} = \mathbf{3,14}$$

Representa el porcentaje de propiedad que tienen los accionistas del total de activos fijos netos, es decir que por cada dólar de activo neto que posee la empresa, sus accionistas son dueños del 314%, es decir que no tendrían que solventar ninguna deuda con terceros.

$$\text{Rotación de Cartera} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$$

$$= \frac{476\,991,21}{368\,945,65} = \mathbf{1,29}$$

La rotación de la cuentas por cobrar mide el número de veces que éstas rotan en un ejercicio económico, o el número de días que se demora la empresa recibiendo efectivo producto de sus ventas, que para la empresa es de 1,19 veces, lo que significa en días que la empresa demora aproximadamente 278 días en recurrar su cartera de clientes, considerando que en este tipo de negociaciones se espera tener una mínima rotación por que las ventas no rotan significativamente.

$$\text{Rotación de Activo Fijo} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Fijo Neto}}$$

$$= \frac{476\,991,21}{399\,442,28} = \mathbf{1,19}$$

En virtud de las condiciones de estructura de los bienes considerados como propiedad planta y equipo, con los que actualmente cuenta, dentro de la estructura financiera de la empresa, se determina que cada dólar invertido en éstos genera una venta de 1,19 dólares, considerando que su principal activo productivo están en el rubro de los terrenos y edificios que son generadores de ingresos para la empresa.

$$\text{Rotación de Ventas} = \frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$$

$$= \frac{476\,991,21}{1\,427\,029,33} = \mathbf{0,33}$$

Para conseguir el volumen de ventas presentado en este análisis se ha tenido que utilizar 0,33 veces los activos de la empresa, entre corrientes y no corrientes, lo que significa la generación de ingresos en este período ha sido apenas 0,73 veces que el total de activos de la empresa.

$$\text{Im pacto Gastos Operación} = \frac{\text{Gastos Operación}}{\text{Ventas}}$$

$$= \frac{71\,986,84}{476\,991,21} = 0,15$$

Los gastos administrativos y ventas, en relación al volumen de ventas representas el 15%, es decir que por cada dólar que le empresa logra vender, debe destinar 15 centavos para cubrir sus gastos administrativos y de ventas.

$$\text{M arg en Bruto} = \frac{\text{Ventas Netas} - \text{Costos de Ventas}}{\text{Ventas Netas}}$$

$$= \frac{576\,991,21 - 220\,000,00}{576\,991,21} = 0,62$$

El margen de contribución de la empresa representa el 62% sobre las ventas, es decir en este caso la venta de la propiedad realizada en este período tiene una margen de utilidad del 62% , lo que ha sido determinante en los resultados del presente ejercicio.

$$\text{Re ntabilidad neta del Act ivo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

$$= \frac{122\,373,97}{576\,991,21} * \frac{576\,991,21}{1\,427\,029,33} = 0,09$$

Este indicar comienza a medir la rentabilidad de la empresa, relacionando su utilidad sus ventas y sus activos, lo que representa para la empresa un rentabilidad del 9%.

$$\text{Re ntabilidad neta del Ven tas} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

$$= \frac{6\,465,71}{538\,709,19} = 0,26$$

Una vez que la empresa ha procedido a realizar la correspondiente conciliación tributaria, y la determinación de los valores a pagar a terceros como beneficiarios de ésta utilidad, la empresa tienen un beneficio neto que representa el 26% del total de las ventas efectuadas en el período.

$$\text{Rentabilidad Operacional del Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$$

$$= \frac{185\,004,37}{1\,252\,666,69} = 0.15$$

Para la determinación de la rentabilidad de la empresa, se puede apreciar que en este caso el accionista por cada dólar que tiene invertido en su empresa, tiene una utilidad de 15 centavos, equivalente por lo tanto al 15%, y una vez determinado la tasa impositiva, el rendimiento neto sería del 10% sobre su patrimonio.

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo}} * \frac{\text{UAI}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Activo}}{\text{Patrimonio}} * \frac{\text{UAI}}{\text{UAI}} * \frac{\text{UN}}{\text{UAI}}$$

Rentabilidad financiera 9,7%

Representa el rendimiento financiero global de la empresa, considerando su estructura financiera y operativa, ya que considera el valor de los activos, las ventas, el patrimonio y las utilidades previa y posterior a la determinación de la carga impositiva, pero es necesario considerar que en el patrimonio tenemos un aporte para futuras capitalizaciones de 1 millón de dólares que es necesario realizar el trámite legal para proceder a tener un valor adecuado de cada acción.

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS (ANÁLISIS VERTICAL y HORIZONTAL)

En el anexo a este informe se presenta los estados financieros comparativos de la empresa tanto del año 2014 como del ejercicio sujeto a este informe, del cual se desprende el siguiente análisis y comentarios.

Los activos han tenido un incremento del 7% a pesar de la ventas de una propiedad que tenía un costo de 220 mil dólares, pero esto tiene un efecto en la cuenta por cobrar a nuestros clientes que se han incrementado en 362 mil dólares.

Los Pasivos a su vez también se han incrementado en un 94% en total, que en valores absolutos representa 84 mil dólares producto del registro de la cuenta por pagar a los accionistas por 29 mil dólares y el correspondiente registro de los valores que tiene que cancelar por la carga impositiva producto de sus utilidades.

El patrimonio no ha sufrido cambios relevantes ya que lo que se incrementa es el producto de los resultados positivos de la empresa, que deben ser destinados a lo que las Junta General de Socios así lo determine..

En este tipo de empresa la comparabilidad de los resultados no puede ser significativa para el análisis, por la condición de venta de ciertas propiedades en determinados períodos o no, pero si solo referimos al servicio que presta ha tenido un incremento del 10% en relación al año anterior.

EL costo de ventas está ligado directamente a la venta de propiedades específicas, por lo que se ocasiona si existe algún tipo de negociación en la actividad que realiza.

En cuanto se refiere a los gastos de operación de la empresa ha tenido un incremento del 10%, considerando como relevantes el aumento en sueldos en 6 mil dólares, pago de predios en 11 mil dólares y la depreciación de activos en 4 mil dólares.

Para concluir se puede determinar que si se analiza el patrimonio, se determina que tiene una rentabilidad del 10%, por lo que consideramos que la empresa es rentable en relación a cada acción, una vez que se proceda a legalizar el aporte para futuras capitalizaciones.

Para concluir se deja expresa constancia que el presente informe se realizó tomando como base la información financiera proporcionada por la administración de la empresa.



Carlos Barreno Córdova
COMISARIO

**INMOPROPUES
INMOBILIARIA
S.A.
ESTADO DE
SITUACION
AL 31 DE
DICIEMBRE**

	2014	2015	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Produbanco	90.488,97	73.914,28	(16.574,69)	-18,32%
Clientes	6.734,40	368.945,65	362.211,25	5378,52%
Cuentas por Cobrar	7.283,85	2.446,56	(4.837,29)	-66,41%
Retencion fuente renta	10.152,00	11.198,55	1.046,55	10,31%
Anticipo renta	109,94		(109,94)	-100,00%
Anticipo Empleados		1.082,01	1.082,01	100,00%
Inv. Bienes Inmuebles	790.000,00	570.000,00	(220.000,00)	-27,85%
Terrenos	100.000,00	100.000,00	-	0,00%
Edificios	330.000,00	330.000,00	-	0,00%
Vehículos	35.705,36	35.705,36	-	0,00%
Equipo de computo	4.163,35	4.163,35	-	0,00%
Dep. Acum. Activos Fijos	(41.929,65)	(70.426,43)	(28.496,78)	67,96%
TOTAL ACTIVO	1.332.708,22	1.427.029,33	94.321,11	7,08%
PASIVO				
Cuentas por pagar relacionados		62,49	62,49	100,00%
RFIR Por Pagar	64,10	10,88	(53,22)	-83,03%
RF del Iva por Pagar	130,01	-	(130,01)	-100,00%

Iva por Pagar	928,63	1.129,15	200,52	21,59%
Garantías Arriendos	11.000,00	11.000,00	-	0,00%
Préstamos Socios por Pagar	70.000,00	99.089,88	29.089,88	41,56%
Décimo Tercero por Pagar	50,00	30,03	(19,97)	-39,94%
Décimo cuarto por Pagar	84,99	140,06	55,07	64,80%
Fondo de reserva		55,14	55,14	100,00%
IESS por Pagar		132,84	132,84	100,00%
Aporte patronal por pagar		80,42	80,42	100,00%
Saldo a Liquidarse Próximo Año	7.679,99	62.630,41	54.950,42	715,50%
Provisión Jubilación Patronal		0,06	0,06	100,00%
Provisión Desahucio		1,29	1,29	100,00%
TOTAL PASIVO	89.937,72	174.362,65	84.424,93	94%
PATRIMONIO				
Capital	800,00	800,00	-	0,00%
Aporte Futuras Capitalizaciones	1.102.533,16	1.003.443,28	(99.089,88)	-8,99%
Pérdida Año Anteriores	(3.013,81)	(3.013,81)	-	0,00%
Utilidades No Distribuidas	80.097,58	129.063,25	48.965,67	61,13%
Utilidad del Ejercicio	62.353,57	122.373,97	60.020,40	96,26%
TOTAL PATRIMONIO	1.242.770,50	1.252.666,69	9.896,19	1%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.332.708,22	1.427.029,33	94.321,11	7%
	-	0,00		

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE

	2014	2015	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
VENTAS	127.450,00	476.991,21	349.541,21	73,28%
Ventas tarifa 12%	127.450,00	142.181,81	14.731,81	10,36%
Ventas tarifa 0%		334.809,40	334.809,40	100,00%
GASTOS OPERACIONALES				
Costo de ventas		220.000,00	220.000,00	100,00%
Sueldos	1.985,67	7.943,34	5.957,67	75,00%
Aporte Patronal	241,26	972,30	731,04	75,19%
Décimo Tercer Sueldo	150,00	661,92	511,92	77,34%
Décimo Cuarto Sueldo	84,99	354,00	269,01	75,99%
Fondo de reserva		165,46	165,46	100,00%
Impuestos Prediales	4.204,83	15.406,48	11.201,65	72,71%
Superficies	1.824,20	1.494,82	(329,38)	-22,03%
Comisiones Bancarias	79,07		(79,07)	100,00%
Impuestos y Otros	831,36		(831,36)	100,00%
Depreciaciones Activos Fijos	24.113,22	28.496,78	4.383,56	15,38%
Transporte en Compras	915,00		(915,00)	100,00%
Servicios Públicos	261,86		(261,86)	100,00%
Honorarios Profesionales	12.397,14	4.108,40	(8.288,74)	-201,75%
Gastos de Gestión	684,76		(684,76)	100,00%
Gastos Arriendos de Oficina	1.200,00	600,00	(600,00)	-100,00%
Mantenimiento Edificios	15.123,32	8.063,16	(7.060,16)	-87,56%
Suministros y Materiales	73,14	172,20	99,06	57,53%
Promoción y Publicidad	725,00	80,00	(645,00)	-806,25%
Accesorios y Herramientas de Oficinas	111,61	1.207,09	1.095,48	90,75%
Iva que se Carga al Gasto	90,00	110,22	20,22	18,35%
Donaciones		446,43	446,43	100,00%

Rembolso de Gastos		412,27	412,27	100,00%
Gastos provisión jubilación patronal		0,06	0,06	100,00%
Gasto Provisión Desahucio		1,29	1,29	100,00%
Gastos no deducibles		1.290,62	1.290,62	100,00%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	65.096,43	291.986,84	226.890,41	77,71%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	62.353,57	185.004,37	122.650,80	66,30%
15% TRABAJADORES		27.750,66		
22% RENTA		34.879,75		
		122.373,97		

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO