

**INMOPROPUES
INMOBILIARIA S.A.**

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2016

CARLOS A. BARRENO CÓRDOVA

MARZO, 2017

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.
INFORME DE COMISARIO

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE 2016

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 2016.

1. OPINIÓN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES Y NORMATIVIDAD

La compañía INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A, al igual que el ejercicio anterior, cumple su objeto social, en base a las normas laborales, tributarias y municipales, que rigen para este tipo de empresas, incluyendo la ley de prevención y lavado de activos.

2. HECHO ECONÓMICO SIGNIFICATIVO

Al terminar el ejercicio económico anterior, la empresa mantenía un aporte para futuras capitalizaciones de un millón de dólares, de los cuales y luego de los trámites legales pertinentes, en el mes de mayo se ha procedido al aumento de capital en 500 mil dólares conforme la figura de compensación de créditos, con el fin de mantener un capital social sólido, en favor de la empresa, por parte de uno de los accionistas, quién con ese aporte tiene el 99.99% del total de acciones de la empresa.

3. CIFRAS

A continuación se presenta un análisis de la cifras descritas en la información financiera generada del período 1 de Enero 2016 al 31 de diciembre 2016, 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	AÑO 2016
ACTIVOS	1 427 029,33	1 446 321,15
PASIVOS	174 362,65	142 737,01
PATRIMONIO	1 252 666,69	1 303 584,14
INGRESOS	476 991,21	140 642,40
COSTOS	220 000	0
GASTOS	71 986,84	62 264,99
RESULTADO CONTABLE	185 004,37	78 377,51

TASA IMPOSITIVA	62 630,41	27 459,96
UTILIDAD NETA	122 373,97	50 917,45

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.

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

$$\text{Liquidez} = \frac{1\ 067\ 242,67}{32\ 644,43} = \underline{\underline{32,69}}$$

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 \$ 32,69, lo que se determina que la empresa tiene la suficiente liquidez para el cumplimiento de sus objetivos, con la condición de que mantiene el inventario 570 mil dólares que no necesariamente puede hacerse efectivo en el corto plazo, y en pasivo una deuda de 99 mil dólares a partes relacionadas y una garantía de arriendo que se consideran como largo plazo.

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

$$= \frac{1\ 067\ 242,67 - 570\ 000}{32\ 644,43} = \underline{\underline{15,23}}$$

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 \$ 15,23; por lo que como ya se mencionó tiene los suficientes recursos disponibles para pagar sus obligaciones a corto plazo, tanto en efectivo como en sus equivalentes de efectivo

$$\text{EndeudamientodelActivo} = \frac{\text{PasivoTotal}}{\text{ActivoTotal}}$$

$$= \frac{142\ 737,01}{1\ 446\ 321,15} = \underline{\underline{0,10}}$$

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 10% como deuda a terceros, en donde se destaca

que el 69% corresponde a deudas con los propios accionistas por 99 mil dólares y el pago de la carga impositiva por el presente ejercicio por 27 mil dólares, equivalente al 19% del total de los pasivos.

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

$$= \frac{1\,303\,584,13}{379\,078,48} = \underline{\underline{3,44}}$$

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 344%, es decir que no tendrían que solventar ninguna deuda con terceros, considerando además que los activos se encuentran valorados a costo histórico con la respectiva depreciación acumulada en base a las políticas establecidas por la empresa.

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

$$= \frac{62\,264,99}{140\,642,40} = \underline{\underline{0,44}}$$

Los gastos administrativos y ventas, en relación al volumen de ventas representas el 44%, es decir que por cada dólar que le empresa logra vender, debe destinar 44 centavos para cubrir sus gastos administrativos y de venta, con un aumento significativo del año anterior por la disminución en las ventas.

$$\text{Rentabilidad neta del Activo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

$$= \frac{50\,917,45}{140\,642,4} * \frac{140\,642,40}{1\,446\,321,14} = 0.04$$

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 4%, cinco puntos menos que el ejercicio anterior, en virtud de que en este ejercicio no se ha realizado ninguna venta de inmueble, solamente ha existido el ingreso ordinario de arrendamientos de bienes, conforme a su actividad habitual.

$$\text{Rentabilidad neta del Ventas} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

$$= \frac{50\,917,45}{140\,642,40} = 0.36$$

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 36% del total de las ventas efectuadas en el período, lo que significa que de cada dólar que vende al accionista le corresponde 36 centavos, en calidad de rendimiento.

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

$$= \frac{78\,378,76}{1\,303\,584,13} = 0.06$$

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 6 centavos, equivalente por lo tanto al 6%, y una vez determinado la tasa impositiva, el rendimiento neto sería del 3,8% sobre su patrimonio, el mismo que se ha disminuido en relación al ejercicio anterior por la reducción en la ventas como se explicó anteriormente.

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

Rentabilidad financiera 3,8%

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 503 mil dólares luego de la capitalización efectuado por 500 mil dólares.

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 2015 como del ejercicio sujeto a este informe, del cual se desprende el siguiente análisis y comentarios.

Los activos no han tenido cambios significativos en el presente ejercicio, a mas del aumento en la disponibilidad en el banco en 42 mil dólares, el cobro de clientes por 5 mil dólares y el registro de la correspondiente depreciación de los bienes por 20 mil dólares, dando un aumento global de los activos del 1%, sin que exista algún hecho significativo en la información financiera.

Los Pasivos a su vez han tenido un decremento del 18% en relación al ejercicio anterior, producto expresamente del cumplimiento de obligaciones tributarias y laborales, generadas del ejercicio

anterior que fueron de 62 mil dólares, producto de los resultados obtenidos, ya que los pasivos de mayor carga como son la deuda a socios y la garantía de arriendo no han tenido ningún cambio.

El patrimonio ha tenido un cambio solo interno por la legalización de la capitalización efectuada y por la acumulación de los resultados generados en años anteriores que se encuentran a libre disponibilidad y resolución de los socios.

Para este ejercicio al empresa solamente ha generado ingresos por el arrendamiento de inmuebles, valor que no tiene una variación sustancial en relación al ejercicio anterior con una disminución de 1.5 mil dólares únicamente.

En cuanto se refiere a los gastos de operación de la empresa ha tenido una disminución en relación al ejercicio 2015 de 9 mil dólares, producto de entre otros aspectos, la disminución del pago de impuestos en 7 mil dólares, la disminución de la depreciación en 8 mil dólares, pesar del aumento de los honorarios en 2 mil dólares y otros rubros que se han incrementado, pero que son necesarios para el cumplimiento de los objetivos empresariales, en los que se incluyen los pagos por contribución solidaria al terremoto por ejemplo.

Para concluir se puede determinar que si se analiza el patrimonio, se determina que tiene una rentabilidad del 3.8%, 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.

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

	2015	2016	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Caja General		540.83	540.83	100.00%
Produbanco	73,914.28	116,668.91	42,754.63	57.84%
Clientes	368,945.65	363,282.03	5,663.62	-1.54%
Cuentas por Cobrar	2,446.56	2,446.56	-	0.00%
Retencion fuente renta	11,198.55	11,251.39	52.84	0.47%
Anticipo renta				
Anticipo Empleados	1,082.01	3,052.95	1,970.94	182.16%
Inv. Bienes Inmuebles	570,000.00	570,000.00	-	0.00%
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	(70,426.43)	(90,790.23)	20,363.80	28.91%
TOTAL ACTIVO	1,427,029.33	1,446,321.15	19,291.82	1%
PASIVO				
Cuentas por pagar relacionados	62.49	77.56	15.07	24.12%
RFIR Por Pagar	10.88		10.88	-100.00%
RF del Iva por Pagar	-			
Iva por Pagar	1,129.15		1,129.15	-100.00%
Garantías Arriendos	11,000.00	11,000.00	-	0.00%
Préstamos Socios por Pagar	99,089.88	99,089.88	-	0.00%

Décimo Tercero por Pagar	30.03	30.06	0.03	0.10%
Décimo cuarto por Pagar	140.06	140.06	-	0.00%
Fondo de reserva	55.14	55.14	-	0.00%
IESS por Pagar	132.84	139.79	6.95	5.23%
Aporte patronal por pagar	80.42	80.42	-	0.00%
Saldo a Liquidarse Próximo Año	62,630.41	32,121.40	30,509.01	-48.71%
Provisión Jubilación Patronal	0.06	0.12	0.06	100.00%
Provisión Desahucio	1.29	2.58	1.29	100.00%
TOTAL PASIVO	174,362.65	142,737.01	(31,625.64)	-18%
PATRIMONIO				
Capital	800.00	500,800.00	500,000.00	62500.00%
Aporte Futuras Capitalizaciones	1,003,443.28	503,443.28	500,000.00	-49.83%
Pérdida Año Anteriores	(3,013.81)	(3,013.81)	-	0.00%
Utilidades No Distribuidas	129,063.25	251,437.21	122,373.96	94.82%
Utilidad del Ejercicio	122,373.96	50,917.45	71,456.51	-58.39%
TOTAL PATRIMONIO	1,252,666.68	1,303,584.13	50,917.45	4%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,427,029.33	1,446,321.14	19,291.81	1%

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO

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

	2015	2016	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
VENTAS	476,991.21	140,642.40	(336,348.81)	-70.51%
Ventas tarifa 12%	142,181.81	140,642.40	(1,539.41)	-1.08%
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	7,943.34	7,942.68	(0.66)	-0.01%
Aporte Patronal	972.30	965.04	(7.26)	-0.75%
Décimo Tercer Sueldo	661.92	661.92	-	0.00%
Décimo Cuarto Sueldo	354.00	366.00	12.00	3.39%
Fondo de reserva	165.46	661.68	496.22	299.90%
Impuestos Prediales	15,406.48	8,045.71	(7,360.77)	-47.78%
Supericias	1,494.82		(1,494.82)	-100.00%
Comisiones Bancarias		83.33	83.33	100.00%
Depreciaciones Activos Fijos	28,496.78	20,363.80	(8,132.98)	-28.54%
Honorarios Profesionales	4,108.40	6,505.00	2,396.60	58.33%
Otros Gastos		349.41	349.41	100.00%
Gastos Arriendos de Oficina	600.00	1,800.00	1,200.00	200.00%
Mantenimiento Edificios	8,063.16	6,345.17	(1,717.99)	-21.31%
Suministros y Materiales	172.20	2,154.82	1,982.62	1151.35%
Promoción y Publicidad	80.00	530.00	450.00	562.50%
Accesorios y Herramientas de Oficinas	1,207.09		(1,207.09)	-100.00%
Iva que se Carga al Gasto	110.22		(110.22)	-100.00%
Donaciones	446.43		(446.43)	-100.00%
Rembolso de Gastos	412.27	732.36	320.09	77.64%
Gastos provisión jubilación patronal	0.06	0.06	-	0.00%
Gasto Provisión Desahucio	1.29	1.29	-	0.00%
Gastos no deducibles	1,290.62	4,756.72	3,466.10	268.56%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	291,986.84	62,264.99	(229,721.85)	-78.68%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	185,004.37	78,377.41	(106,626.96)	-57.63%
15% TRABAJADORES	27,750.66	11,756.61	(15,994.05)	-57.63%
22% RENTA	34,879.75	15,703.35	(19,176.40)	-54.98%
	122,373.96	50,917.45	(71,456.51)	-58.39%

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO

