

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2017

CARLOS A. BARRENO CÓRDOVA

MARZO, 2018

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A. INFORME DE COMISARIO

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE 2017

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 2017.

1. OPINIÓN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES Y NORMATIVIDAD

La compañía INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A, continúa cumpliendo 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, de lo cual el responsable de Auditoría Interna dará su respectivo criterio, en base a los requerimientos de los organismos de control.

2. HECHO ECONÓMICO SIGNIFICATIVO

Al terminar el ejercicio económico anterior, la empresa mantenía saldos disponibles suficientes, lo que ocasiona exceso de liquidez, por lo que se ha tomada la decisión de realizar una inversión en el sistema financiero por \$ 100.000, valor que a ha sido colocado a un interés del 5.05% con plazo de 272 días, lo que ya originó los primeros intereses que se encuentran reflejados en la información financiera que se presenta y que es objeto de este análisis.

3. CIFRAS

A continuación se presenta un análisis de la cifras descritas en la información financiera generada del período 1 de Enero 2017 al 31 de diciembre 2017, 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 2016	AÑO 2017
ACTIVOS	1 446 321,15	1 491 769,39
PASIVOS	142 737,01	138 352,10
PATRIMONIO	1 303 584,14	1 353 417,29
INGRESOS	140 642,40	137 217,56
GASTOS	62 264,99	62 051,60
RESULTADO CONTABLE	78 377,51	75 165,96
TASA IMPOSITIVA	27 459,96	25 333,11
UTILIDAD NETA	50 917,45	49 832,85

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.

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

$$\text{Liquidez} = \frac{1\,136\,648,99}{28\,262,22} = \underline{\underline{40,22}}$$

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 \$ 40,22, 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.

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

$$= \frac{1\,136\,648,99 - 570\,000}{28\,262,22} = \underline{\underline{20,05}}$$

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 \$ 20,05; con un incremento de cinco dólares en relación al año anterior; 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, a pesar de que parte del corriente representa la póliza de 100 mil dólares mas los intereses que tiene un plazo de vigencia para que se haga efectivo.

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

$$= \frac{138\,352,10}{1\,491\,769,39} = \underline{\underline{0,09}}$$

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 9% como deuda a terceros, en donde se destaca que el 72% corresponde a deudas con los propios accionistas por 99 mil dólares y el pago de la carga

impositiva por el presente ejercicio por 25 mil dólares, equivalente al 18%, y el valor que se tiene como garantía de arriendo por 11 mil dólares que representa el 8% del total de los pasivos.

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

$$= \frac{1\,353\,417,29}{355\,120,40} = \underline{\underline{3,81}}$$

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 381%, 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, y además que es necesario recalcar que la generación de los recursos en esta empresa, corresponden a la explotación de uno de los rubros considerados como activos propiedad, planta y equipo.

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

$$= \frac{62\,051,60}{133\,440,40} = \underline{\underline{0,47}}$$

Los gastos administrativos y ventas, en relación al volumen de ventas representas el 47%, es decir que por cada dólar que le empresa logra vender, debe destinar 47 centavos para cubrir sus gastos administrativos y de venta, con un aumento de 0.03 en relación al ejercicio anterior que fue de 0,44, que se da por la disminución de las ventas en un 5%.

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

$$= \frac{49\,832,85}{133\,440,4} * \frac{133\,440,40}{1\,491\,769,39} = \underline{\underline{0.03}}$$

Este indicar comienza a medir la rentabilidad de la empresa, relacionando su utilidad sus ventas y sus activos, lo que representa para la empresa una rentabilidad del 3%, dos 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.

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

$$= \frac{49\,832.85}{133\,440.11} = 0.37$$

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 37% del total de las ventas efectuadas en el período, lo que significa que de cada dólar que vende al accionista le corresponde 37 centavos, en calidad de rendimiento.

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

$$= \frac{75\,165.96}{1\,353\,417.29} = 0.06$$

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 3,6% 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 3,68%

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, que se encuentra pendiente la legalización ante los organismos de control correspondientes.

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 2016 como del ejercicio sujeto a este informe, del cual se desprende el siguiente análisis y comentarios.

Los activos han tenido un incremento del 3%, que representan 45 mil dólares, incrementando el disponible en relación al ejercicio anterior, por lo que se tomó la decisión de contratar una póliza para invertir el exceso de liquidez; además que los activos a la vez sufren una disminución producto de la depreciación de los bienes que para este ejercicio fue de 23 mil dólares.

Los pasivos no tienen cambios significativos o que representen alguna situación expresa en la empresa, ya que el único cambio es la disminución de la tasa impositiva, producto de los resultados

de la empresa en 6.7 mil dólares, ya que este ejercicio el valor a pagar tanto a los trabajadores como a la renta es de 25.3 mil dólares a diferencia del ejercicio anterior que fue de 32.1 mil dólares.

El patrimonio a la vez y producto de los resultados del ejercicio aumenta en 49 mil dólares como registro de la utilidad neta que debe ser resuelta su destino por parte de los accionistas, conforme a las regulaciones emitidas para el efecto.

Para este ejercicio la empresa disminuyó sus ingresos en 3.4 mil dólares; a pesar de que los ingresos por arriendo bajaron en 7.2 mil dólares, ya que por la inversión que se mantiene en el sistema financiero, se generó un ingreso por 3.7 mil dólares, valores que no se mantenía en el ejercicio anterior.

En cuanto se refiere a los gastos de operación de la empresa no ha tenido cambios relevantes comprado con el ejercicio anterior, a pesar de que los gastos no deducibles bajaron sustancialmente en 4.4 mil dólares, la disminución de 4.2 mil dólares en honorarios profesionales y los incrementos de 2.7 mil dólares en impuestos y contribuciones y 3.5 mil dólares de las depreciaciones de los bienes como hechos mas significativos en las cifras presentadas.

Para concluir se puede determinar que si se analiza el patrimonio, se determina que tiene una rentabilidad del 3.6%, 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

2016		2017	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Caja General	540.83		-540.83	100.00%
Produbanco	116,668.90	68,008.21	-48,660.69	-41.71%
Póliza de Inversión		103,701.62	103,701.62	100.00%
Clientes	363,282.03	377,888.85	14,606.82	4.02%
Cuentas por Cobrar	2,446.56	6,299.53	3,852.97	157.49%
IVA Compras		-	-	100.00%
Retencion fuente renta	11,251.39	10,750.78	-500.61	-4.45%
Anticipo Empleados	3,052.95		-3,052.95	-100.00%
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	(90,790.23)	(114,748.31)	-23,958.08	26.39%
TOTAL ACTIVO	1,446,321.14	1,491,769.39	45,448.25	0.03
			-	
PASIVO			-	
Cuentas por pagar relacionados	77.56	17.76	-59.80	-77.10%
RFIR Por Pagar		689.04	689.04	100.00%
RF del Iva por Pagar		68.40	68.40	100.00%
Iva por Pagar		1,116.38	1,116.38	100.00%
Garantías Arriendos	11,000.00	11,000.00	-	0.00%
Préstamos Socios por Pagar	99,089.88	99,089.88	-	0.00%
Sueldos por Pagar		599.34	599.34	100.00%
Décimo Tercero por Pagar	30.06	29.97	-0.09	-0.30%
Décimo cuarto por Pagar	140.06	140.06	-	0.00%
Fondo de reserva	55.14		-55.14	-100.00%
IESS por Pagar	139.79	264.11	124.32	88.93%
Aporte patronal por pagar	80.42		-80.42	-100.00%
Saldo a Liquidarse Próximo Año	32,121.40	25,333.11	-6,788.29	-21.13%
Provisión Jubilación Patronal	0.12	2.64	2.52	2100.00%
Provisión Desahucio	2.58	1.41	-1.17	-45.35%
TOTAL PASIVO	142,737.01	138,352.10	-4,384.91	-3.07%
PATRIMONIO				
Capital	500,800.00	500,800.00	-	0.00%

Aporte Futuras Capitalizaciones	503,443.28	503,443.28	-	0.00%
Reserva Legal		5,091.77	5,091.77	100.00%
Pérdida Año Anteriores	(3,013.81)	(3,013.81)	-	0.00%
Utilidades No Distribuidas	251,437.21	297,263.20	45,825.99	18.23%
Utilidad del Ejercicio	50,917.45	49,832.85	-1,084.60	-2.13%
TOTAL PATRIMONIO	1,303,584.13	1,353,417.29	49,833.15	3.82%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,446,321.14	1,491,769.39	45,448.25	3.14%
	0.00	-		

CARLOS BARRENO C.

COMISARIO

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

	2016	2017	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
VENTAS	140,642.40	137,217.56	(3,424.84)	-0.72%
Ventas tarifa 12%	140,642.40	133,440.40	(7,202.00)	-5.07%
Rendimientos financieros		3,777.16	3,777.16	100.00%
GASTOS OPERACIONALES			-	
Sueldos	7,942.68	7,942.68	-	0.00%
Décimo Tercer Sueldo	661.92	661.80	(0.12)	-0.02%
Décimo Cuarto Sueldo	366.00	375.00	9.00	2.54%
Fondo de reserva	661.68	661.68	-	0.00%
Aporte Patronal	965.04	1,163.04	198.00	20.36%
Depreciaciones Activos Fijos	20,363.80	23,958.08	3,594.28	12.61%
Honorarios Profesionales	6,505.00	2,250.00	(4,255.00)	-103.57%
Mantenimiento y reparación	45.17	33.77	(11.40)	-0.14%
Promoción y Publicidad	530.00	831.60	301.60	377.00%
Suministros y Materiales	2,154.82	3,518.87	1,364.05	792.13%
Arrendamiento mercantil		1,200.00	1,200.00	100.00%
Comisiones Bancarias	83.33	64.37	(18.96)	100.00%
Utiles de Aseo		54.97	54.97	3.68%
Interes mora y multas		54.10	54.10	100.00%
Impuestos y contribuciones	8,045.71	10,819.74	2,774.03	18.01%
Otros servicios		676.35	676.35	100.00%
Mantenimiento y reparacion de equipos		828.57	828.57	68.64%
Mantenimiento y reparacion de arriendos	6,300.00	6,058.28	(241.72)	-219.31%
Servicios y Comisiones Bancarias		1.62	1.62	0.36%
Agasajo a Clientes		580.27	580.27	100.00%
Otros Gastos	349.41		(349.41)	100.00%
Gastos Arriendos de Oficina	1,800.00		(1,800.00)	-300.00%
Rembolso de Gastos	732.36		(732.36)	-177.64%
Gastos provisión jubilación patronal	0.06	0.06	-	0.00%
Gasto Provisión Desahucio	1.29	1.29	-	0.00%
Gastos no deducibles	4,756.72	315.46	(4,441.26)	-344.12%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	62,264.99	62,051.60	(213.39)	-0.07%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	78,377.41	75,165.96	(3,211.45)	-1.74%
15% TRABAJADORES	11,756.61	11,274.89	(481.72)	-1.74%
22% RENTA	15,703.35	14,058.22	(1,645.13)	-4.72%
UTILIDADES NETA	50,917.45	49,832.85	(1,084.60)	-0.89%

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO

