

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2018

CARLOS A. BARRENO CÓRDOVA

MARZO, 2019

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A. INFORME DE COMISARIO

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE 2018

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 2018.

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 Externa dará su respectivo criterio, en base a los requerimientos de los organismos de control.

2. HECHO ECONÓMICO SIGNIFICATIVO

En el ejercicio inmediato anterior, la empresa contaba con una inversión en el sistema financiero por 100 mil dólares, la misma que en este ejercicio fue hecha efectiva, con la generación de los respectivos intereses, valor que la empresa destino en la compra de un bien inmueble, con el propósito de mantener inversiones de este tipo y cumplir con su finalidad social.

Otro hecho fundamental en los resultados de este ejercicio, es el pago de Impuestos y contribuciones al GAD Municipal, lo que ocasionó un pago de 80 mil dólares, 63 mil dólares de capital de años anteriores, 9 mil dólares del año 2018, y 11 mil dólares de intereses y multas, valores que fueron cancelados y que están contempladas en las respectivas cuentas contables.

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 2018, 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 2017	AÑO 2018
ACTIVOS	1 491 769,39	1 468 066,21
PASIVOS	138 352,10	113 814,58
PATRIMONIO	1 353 417,29	1 354 251,63
INGRESOS	137 217,56	135 829,67

GASTOS	62 051,60	130 423,10
RESULTADO CONTABLE	75 165,96	5 406,57
TASA IMPOSITIVA	25 333,11	4 493,10
UTILIDAD NETA	49 832,85	913,47

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.

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

$$Liquidez = \frac{1\,128\,366,44}{113\,814,58} = \underline{\underline{9,91}}$$

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 \$ 9,91, 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 685 mil dólares que no necesariamente puede hacerse efectivo en el corto plazo, y en pasivo una deuda de 96 mil dólares a partes relacionadas y una garantía de arriendo que se consideran como largo plazo.

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

$$= \frac{1\,128\,366,44 - 685\,000}{113\,814,58} = \underline{\underline{3,90}}$$

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 \$ 3,90; con una disminución en relación al ejercicio anterior debido a la inversión realizada en la compra de un inmueble de 115 mil dólares, con el dinero que se mantenía en un póliza de acumulación como se explicó anteriormente.

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

$$= \frac{113\,814,58}{113\,814,58} = \underline{\underline{0,08}}$$

1 468 066,21

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 8% como deuda a terceros, en donde se destaca que el 85% corresponde a deudas con los propios accionistas por 96 mil dólares y el valor de garantía de arriendo por 11 mil dólares que representa el 10% adicional.

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

$$= \frac{1\,354\,251,63}{339\,699,77} = \mathbf{3,99}$$

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 399%, 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.

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

$$= \frac{130\,423,10}{132\,000,00} = \mathbf{0,99}$$

Los gastos administrativos y ventas, en relación al volumen de ventas representas el 99%, es decir que por cada dólar que le empresa logra vender, debe destinar 99 centavos para cubrir sus gastos administrativos y de venta, con un aumento del 42% en relación al ejercicio anterior que fue de 46,5, que se da por el aumento en la carga de remuneraciones, el pago de honorarios profesionales y por el pago de los impuestos y contribuciones al GAD municipal pendiente de años anteriores.

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

$$= \frac{913,47 * 132\,000,00}{132\,000 \cdot 1\,468\,066,21} = 0.001$$

Este indicador 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 0,06%, que por su valor es irrelevante para un análisis, ya que en realidad la rentabilidad en relación a los activos disminuyó significativamente para este ejercicio.

$$\text{RentabilidadNeta de Ventas} = \frac{\text{UtilidadNeta}}{\text{Ventas}}$$

$$= \frac{913,47}{132\,000,00} = 0.01$$

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 1% del total de las ventas efectuadas en el período, lo que significa que de cada dólar que vende al accionista le corresponde apenas 1 centavos, en calidad de rendimiento.

$$\text{RentabilidadOperacional del Patrimonio} = \frac{\text{UtilidadOperacional}}{\text{Patrimonio}}$$

$$= \frac{5\,406,57}{1\,354\,251,63} = 0.004$$

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, no alcanza a tener una utilidad operacional de un centavo, por las razones ya anotadas.

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

Rentabilidad financiera 0.00006

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 2017 como del ejercicio sujeto a este informe, del cual se desprende el siguiente análisis y comentarios.

Los activos han tenido un decremento del 2%, que representan 23 mil dólares, producto de la disminución de los valores disponibles expresamente, ya que la inversión que se tenía en el sistema financiero únicamente se cambio con la compra de otro activo.

Los pasivos a su vez han disminuido en 24 mil dólares, equivalente al 18% en relación al año anterior, destacando el pago de las obligaciones al SRI que quedaron pendientes el ejercicio anterior como valor más significativo.

El patrimonio no tiene ningún cambio relevante que se pueda establecer, ya que lo único que incrementa es el valor de la utilidad neta, que como ya se mencionó no ha sido significativa en el presente período.

Para este ejercicio los ingresos no han tenido ningún cambio significativo en relación al ejercicio anterior, ya que se mantiene el volumen de ingresos por arriendos y a su vez la póliza de acumulación generó los mismos intereses que el ejercicio anterior.

En cuanto se refiere a los gastos de operación para este ejercicio se ha incrementado en un 110% en relación al ejercicio anterior, como consecuencias del pago de impuestos y contribuciones pendientes de ejercicios anteriores en 70 mil dólares más las respectivas multas e intereses por aproximadamente 11 dólares, como hechos relevantes, a pesar de que ha disminuido un gasto operacional por la depreciación de un vehículo que terminó su ciclo de depreciación por 7 mil dólares, la disminución de mantenimiento en 4 mil dólares, la disminución de 3 mil dólares en suministros como rubros de mayor importancia en este ejercicio.

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

2017		2018	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Caja General			-	100.00%
Produbanco	68,008.21	20,409.56	-47,598.65	-69.99%
Póliza de Inversión	103,701.62	-	-103,701.62	-100.00%
Clientes	377,888.85	409,368.85	31,480.00	8.33%
Cuentas por Cobrar	6,299.53	3,678.83	-2,620.70	-41.60%
Provisión cuentas incobrables		(650.80)	650.80	100.00%
IVA Compras	-		-	
Retencion fuente renta	10,750.78	10,560.00	-190.78	-1.77%
Anticipo Empleados			-	
Inv. Bienes Inmuebles	570,000.00	685,000.00	115,000.00	20.18%
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	5,242.72	1,079.37	25.93%
Dep. Acum. Activos Fijos	(114,748.31)	(131,248.31)	16,500.00	14.38%
TOTAL ACTIVO	1,491,769.39	1,468,066.21	-23,703.18	-1.59%
		-	-	
PASIVO			-	
Cuentas por pagar relacionados	17.76		-17.76	-100.00%
RFIR Por Pagar	689.04	97.26	-591.78	-85.88%
RF del Iva por Pagar	68.40		-68.40	-100.00%
Iva por Pagar	1,116.38	1,261.67	145.29	13.01%
Garantías Arriendos	11,000.00	11,000.00	-	0.00%
Préstamos Socios por Pagar	99,089.88	96,535.63	-2,554.25	-2.58%
Sueldos por Pagar	599.34		-599.34	-100.00%
Décimo Tercero por Pagar	29.97	55.16	25.19	84.05%
Décimo cuarto por Pagar	140.06	160.85	20.79	14.84%
15% Trabajadores		810.99	810.99	100.00%
IESS por Pagar	264.11	210.91	-53.20	-20.14%
Renta por pagar		3,682.11	3,682.11	100.00%
Saldo a Liquidarse Próximo Año	25,412.24		-25,412.24	-100.00%
Provisión Jubilación Patronal	2.64		-2.64	-100.00%
Provisión Desahucio	1.41		-1.41	-100.00%
TOTAL PASIVO	138,431.23	113,814.58	-24,616.65	-17.78%

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	10,065.34	4,973.57	97.68%
Pérdida Año Anteriores	(3,013.81)	(3,013.81)	-	0.00%
Utilidades No Distribuidas	297,263.20	342,043.35	44,780.15	15.06%
Utilidad del Ejercicio	49,753.72	913.47	-48,840.24	-98.16%
TOTAL PATRIMONIO	1,353,338.16	1,354,251.63	913.48	0.07%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,491,769.39	1,468,066.21	-23,703.18	-1.59%
	-	0.00		

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO

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

	2017	2018	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
VENTAS	137,217.56	135,829.67	1,387.89)	-1.01 %
Ventas tarifa 12%	133,440.40	132,000.00	(1,440.40)	-1.08 %
Rendimientos financieros	3,777.16	3,825.58	48.42	1.28 %
Otros ingresos no operacionales		4.09	4.09	100.00 %
GASTOS OPERACIONALES			-	
Sueldos	7,942.68	7,942.68	-	0.00 %
Décimo Tercer Sueldo	661.80	661.92	0.12	0.02 %
Décimo Cuarto Sueldo	375.00	390.62	15.62	4.17 %
Fondo de reserva	661.68	661.68	-	0.00 %
Aporte Patronal	1,163.04	1,780.32	617.28	53.07 %
Depreciaciones Activos Fijos	23,958.08	16,563.49	(7,394.59)	-30.86 %
Honorarios Profesionales	2,250.00	2,855.00	605.00	26.89 %
Mantenimiento y reparación	33.77	2,844.68	2,810.91	8323.69 %
Promoción y Publicidad	831.60	300.00	(531.60)	-63.92 %
Suministros y Materiales	3,518.87	406.62	(3,112.25)	-88.44 %
Arrendamiento mercantil	1,200.00	1,200.00	-	0.00 %
Comisiones Bancarias	64.37	25.07	(39.30)	-61.05 %
Utiles de Aseo	54.97		(54.97)	-100.00 %
Interes mora y multas	54.10	14.90	(39.20)	-72.46 %
Impuestos y contribuciones	10,819.74	81,550.58	70,730.84	653.72 %
Otros servicios	676.35	41.33	(635.02)	-93.89 %
Mantenimiento y reparacion de equipos	828.57		(828.57)	-100.00 %
Mantenimiento y reparacion de arriendos	6,058.28		(6,058.28)	-100.00 %
Agasajo a Clientes	580.27		(580.27)	-100.00 %
Asesoramiento técnico		1,500.00	1,500.00	100.00 %
Provision cuentas incobrables		650.80	650.80	100.00 %
Gastos provisión jubilación patronal	0.06		(0.06)	-100.00 %
Gasto Provisión Desahucio	1.29		(1.29)	-100.00 %
Gastos no deducibles	315.46	11,033.41	10,717.95	3397.56 %
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	62,051.60	130,423.10	68,371.50	110.18 %
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	75,165.96	5,406.57	(69,759.39)	-92.81 %
15% TRABAJADORES	11,274.89	810.99	(10,463.91)	-92.81 %
22% - 25% RENTA	14,137.35	3,682.11	(10,455.24)	-73.95 %
	49,753.72	913.47	(48,840.24)	-98.16 %

CARLOS BARRENO C.

