

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2019

CARLOS A. BARRENO CÓRDOVA

MAYO, 2020

INMOPROPUES INMOBILIARIA S.A. INFORME DE COMISARIO

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE 2019

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 2019.

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

Durante el ejercicio sujeto a este informe han ocurrido dos hechos económicos, que han sido determinantes en la consecución de los resultados reflejados en la información financiera; el primero tiene que ver con la entrega de ocho mil dólares en calidad de anticipo para realizar la readecuación de uno de los activos que tiene la empresa, los mismos que han sido contabilizados en la cuenta Edificios como aumento a su valor original, valor que en este ejercicio deberá ser definido el registro contable y los años de vida útil para que se proceda conforme a las normas contables y tributarias a la correspondiente amortización, y consecuentemente a la recuperación de la inversión.

Y el otro aspecto se relaciona con la disminución del 80% del valor del pago de impuestos y contribuciones municipales, el mismo que el año 2018 fue de 81 mil dólares y en este año en términos normales fue de 14.7 mil dólares.

3. CIFRAS

A continuación se presenta un análisis de la cifras descritas en la información financiera generada del período 1 de Enero al 31 de diciembre 2019, 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 2018	AÑO 2019
ACTIVOS	1 468 066,21	1 549 147.45
PASIVOS	113 814,58	143 510.19
PATRIMONIO	1 354 251,63	1 405 637.26
INGRESOS	135 829,67	132 000.00

GASTOS	130 423,10	54 856.80
RESULTADO CONTABLE	5 406,57	77 143.20
TASA IMPOSITIVA	4 493,10	25 998.02
UTILIDAD NETA	913,47	51 145.18

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.

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

$$Liquidez = \frac{1\,217\,781.38}{143\,510.19} = \underline{\underline{8.49}}$$

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 \$ 8.49, 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, es importante desatacar que en relación al año anterior el indicar bajo en 1,42 debido a que los resultados favorables implica el pago del 15% de trabajadores lo que conlleva a generar una obligación de pago por \$ 11 571.48

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

$$= \frac{1\,217\,781.38 - 685\,000}{143\,510.19} = \underline{\underline{3.71}}$$

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 \$ 3,71; una disminución de 0.19 en relación al año anterior producto de la generación de obligaciones de los resultados obtenidos.

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

$$= \frac{143\,510.19}{1\,549\,147.45} = 0,09$$

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 67% corresponde a deudas con los propios accionistas por 96 mil dólares, el valor de garantía de arriendo por 11 mil dólares que representa el 8% adicional y el 20% la generación de obligaciones con empleados y el estado producto de la tasa impositiva del presente ejercicio.

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

$$= \frac{1\,405\,637.26}{331\,366.07} = 4.24$$

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 424%, 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.

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

$$= \frac{54\,856.80}{132\,000.00} = 0,42$$

Los gastos administrativos y ventas, en relación al volumen de ventas representas el 42%, es decir que por cada dólar que le empresa logra vender, debe destinar 42 centavos para cubrir sus gastos administrativos y de venta, con una disminución considerable del 57% en relación al ejercicio 2018, debido al hecho ya señalado en los primeros párrafos de este informe, esto significa además que la reducción en términos absolutos es de 75 mil dólares.

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

$$= \frac{51\,145.18^*}{132\,000} * \frac{132\,000.00}{1\,549\,147.45} = 0.03$$

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 3.0%, valor que como consecuencia de lo expuesto anteriormente tiene una mejora sustancial, y por ende ya se puede comenzar a determinar si la empresa es o no rentable para el accionista.

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

$$= \frac{51\,145.48}{132\,000.00} = 0.39$$

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 39% del total de las ventas efectuadas en el período, lo que significa que de cada dólar que vende al accionista le corresponde 39 centavos, en calidad de rendimiento.

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

$$= \frac{77\,143.20}{1\,405\,637.26} = 0.05$$

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, la misma genera una rentabilidad de 0.05, pero resaltando que la utilidad operacional es sin considerar la tasa impositiva.

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

Rentabilidad financiera 0.04

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.

La rentabilidad de la empresa representa el 4%, valor que debería ser comprado con el sector al que representa para establecer su condición en el mercado y en el sector.

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 2018 como del ejercicio sujeto a este informe, del cual se desprende el siguiente análisis y comentarios.

Los activos han tenido un incremento del 6%, que representan 81 mil dólares, como consecuencia de tres cambios específicamente; el primero con el aumento de 36 mil dólares de los fondos disponibles, 49 mil dólares de aumento en los derechos de cobros a clientes y el pago de 8 mil dólares de anticipo a proveedores que se encuentra registrado como incremento en el rubro de Edificios.

A su vez los pasivos también se incrementaron en 26%, que es valores absolutos representa 29 mil dólares, de los cuales 20 mil dólares corresponden al incremento de obligaciones de la tasa impositiva de los resultados obtenidos y 8.7 mil dólares de los valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, en especial el valor de anticipo entregado para la construcción del cerramiento programado en uno de los activos de la empresa.

El patrimonio tiene únicamente el incremento producto de los resultados favorables del presente ejercicio.

En cuanto a los ingresos siguen sin ningún cambio en relación a los ejercicios anteriores, lo único que cambio es la reducción a cero el valor de los rendimientos financieros, ya que la empresa no tiene la póliza de inversión como en los ejercicios anteriores.

Los gastos de operación han tenido una disminución de 75 mil dólares producto de la disminución de 66 mil dólares en el pago de impuestos y contribuciones, que ya se explicó anteriormente, y con ello también la disminución de 11 mil dólares de gastos no deducibles que se originaron también por el cumplimiento de obligaciones atrasadas por ese mismo concepto, de ahí no existen cambios que ameriten una explicación adicional. Lo que si podríamos establecer es que del total del gastos de la empresa, en tres rubros esta concentrado el 78%, el 30% en la depreciación de activos, el 27% en pago de impuestos y contribuciones y el 21% en pago de remuneración a la persona que se mantiene en relación de dependencia.

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

2018		2019	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO				
Produbanco	20,409.56	56,426.89	36,017.33	176.47%
Clientes	409,368.85	458,835.68	49,466.83	12.08%
Cuentas por Cobrar	3,678.83	3,678.83	-	0.00%
Provisión cuentas incobrables	(650.80)	(4,588.36)	3,937.56	100.00%
Retencion fuente renta	10,560.00	17,678.34	7,118.34	67.41%
Anticipo Proveedores		750.00	750.00	100.00%
Inv. Bienes Inmuebles	685,000.00	685,000.00	-	0.00%
Terrenos	100,000.00	100,000.00	-	0.00%
Edificios	330,000.00	338,035.72	8,035.72	2.44%
Vehículos	35,705.36	35,705.36	-	0.00%
Equipo de computo	5,242.72	5,403.43	160.71	3.07%
Dep. Acum. Activos Fijos	(131,248.31)	(147,778.44)	-16,530.13	-12.59%
TOTAL ACTIVO	1,468,066.21	1,549,147.45	81,081.24	5.52%
PASIVO			-	
Cuentas por pagar relacionados		8,704.92	8,704.92	100.00%
RFIR Por Pagar	97.26	186.37	89.11	91.62%
Iva por Pagar	1,261.67	601.80	-659.87	-52.30%
Garantías Arriendos	11,000.00	11,000.00	-	0.00%
Préstamos Socios por Pagar	96,535.63	96,535.63	-	0.00%
Décimo Tercero por Pagar	55.16	55.19	0.03	0.05%
Décimo cuarto por Pagar	160.85	160.81	-0.04	-0.02%
15% Trabajadores	810.99	11,571.48	10,760.49	100.00%
IESS por Pagar	210.91	267.45	56.54	26.81%
Renta por pagar	3,682.11	14,426.54	10,744.43	100.00%
TOTAL PASIVO	113,814.58	143,510.19	29,695.61	26.09%
PATRIMONIO				
Capital	500,800.00	500,800.00	-	0.00%
Aporte Futuras Capitalizaciones	503,443.28	503,443.28	-	0.00%
Reserva Legal	10,065.34	10,180.73	115.39	1.15%
Pérdida Año Anteriores	(3,013.81)	(3,013.81)	-	0.00%
Utilidades No Distribuidas	342,043.35	343,081.88	1,038.53	0.30%
Utilidad del Ejercicio	913.47	51,145.18	50,231.71	5499.00%
TOTAL PATRIMONIO	1,354,251.63	1,405,637.26	51,385.63	3.79%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,468,066.21	1,549,147.45	81,081.24	5.52%

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

	2018	2019	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
VENTAS	135,829.67	132,000.00	(3,829.67)	-2.82%
Ventas tarifa 12%	132,000.00	132,000.00	-	0.00%
Rendimientos financieros	3,825.58		(3,825.58)	-100.00%
Otros ingresos no operacionales	4.09		(4.09)	100.00%
GASTOS OPERACIONALES			-	
Sueldos	7,942.68	7,942.68	-	0.00%
Décimo Tercer Sueldo	661.92	661.92	-	0.00%
Décimo Cuarto Sueldo	390.62	393.96	3.34	0.86%
Fondo de reserva	661.68	661.68	-	0.00%
Aporte Patronal	1,780.32	1,797.12	16.80	0.94%
Depreciaciones Activos Fijos	16,563.49	16,530.13	(33.36)	-0.20%
Honorarios Profesionales	2,855.00	3,290.07	435.07	15.24%
Mantenimiento y reparación	2,844.68	138.32	(2,706.36)	-95.14%
Promoción y Publicidad	300.00	80.00	(220.00)	-73.33%
Suministros y Materiales	406.62	159.71	(246.91)	-60.72%
Arrendamiento mercantil	1,200.00	1,200.00	-	0.00%
Comisiones Bancarias	25.07	59.68	34.61	138.05%
Interes mora y multas	14.90		(14.90)	-100.00%
Impuestos y contribuciones	81,550.58	14,708.09	(66,842.49)	-81.96%
Otros servicios	41.33		(41.33)	-100.00%
Mantenimiento y reparacion de equipos		160.74	160.74	100.00%
Mantenimiento y reparacion de arriendos		3,131.70	3,131.70	100.00%
Asesoramiento técnico	1,500.00		(1,500.00)	-100.00%
Provision cuentas incobrables	650.80	3,937.56	3,286.76	505.03%
Gastos no deducibles	11,033.41	3.44	(11,029.97)	-99.97%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	130,423.10	54,856.80	(75,566.30)	-57.94%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	5,406.57	77,143.20	71,736.63	1326.84%
15% TRABAJADORES	810.99	11,571.48	10,760.49	1326.84%
22% RENTA	3,682.11	14,426.54	10,744.43	291.80%
UTILIDAD NETA	913.47	51,145.18	50,231.71	5498.97%

CARLOS BARRENO C.
COMISARIO