

Oficio # 001-CSUMAKDREAM-2016

Riobamba, 17 Abril del 2016

Señores

Accionistas

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.

Presente

De mi consideración:

He realizado la revisión a los Estados Financieros de la Compañía al 31 de Diciembre del año 2015, los datos registrados en los Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia y Contabilidad de la Empresa. Mi responsabilidad consiste en expresar mi opinión sobre los Estados Financieros indicados.

En el presente informe dejo algunas sugerencias y recomendaciones que considero se puedan implementar para mejorar la situación de la compañía, así como se deben efectuar ajustes a los estados financieros y ubicación adecuada de las obligaciones en el largo plazo.

De acuerdo a la información presentada, los Estados Financieros son razonables en cuanto a la situación financiera y resultados de la Compañía.

Cordialmente



C.B.A. Blanca Noemi Jara
COMISARIA

1.- ANTECEDENTES

BREVE IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

La Empresa SUMAKDREAM S.A., se constituye el 17 de Enero del año 2014 con un capital social de \$2.000,00 dólares compuesto por 2.000 acciones de \$ 1,00 cada una.

En la actualidad la Empresa está representada legalmente por el Ing. Juan Carlos Uzcátegui Salto, quien es el Gerente General y ostenta la calidad de socio minoritario de la misma, con el 125% del paquete Accionario.

Regulación y Capital Social

La Empresa SUMAKDREAM S.A. está regulada y controlada por la Superintendencia de Compañías y su capital social está compuesto por el aporte de sus accionistas.

MOTIVO DEL EXAMEN

En cumplimiento al Art. 279 de la Ley de Compañías la suscrita comisaria Ing. Blanca Noemí Jara, procede a efectuar la revisión de los Estados Financieros de la Empresa, el mismo que será conocido en la Junta General de Accionistas.

ALCANCE DEL EXAMEN

El examen cubrió el periodo comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2015.

BASE LEGAL

En el presente examen se aplicaron las disposiciones legales que se citan en el cuerpo del informe, tomada de la siguiente legislación:

- Estatuto de la Empresa
- Ley de Compañías
- Normas Ecuatorianas de Contabilidad NE/C
- Normas internacionales de información financiera NIIF
- Otras disposiciones legales consideradas necesarias.

ESTRUCTURA ORGANICA

De acuerdo al Organismo Funcional y su Estatuto, el Gobierno, la Dirección, Administración y el Control Interno de la Empresa, se ejerce por medio de los Organismos siguientes:

- a.- Junta General de Accionistas
- b.- Presidencia
- c.- Gerencia General
- d.- Niveles Operativos

Su **Nivel Directivo** tiene la siguiente composición:

- Junta General de Accionistas
- Presidente Ldo. Juan Pérez Sarmiento

En este nivel también se incluyen a los Comisarios como un servicio de apoyo a la Junta Directiva

Su **nivel Ejecutivo** lo comprende la Gerencia General, ejercida por el Ing. Juan Carlos Uzcátegui Salto.

Su nivel Operativo o de Apoyo está conformado por el Departamento Financiero y Ventas.

Sistema de Información Contable

El sistema contable utilizado por la Empresa corresponde al programa SAMIR.

2.- METODOLOGÍA DEL TRABAJO

En la metodología del trabajo, considero la información proporcionada por la Empresa consistente en:

- Balance General y Estado de Resultados correspondientes al ejercicio fiscal 2015.
- Mayor analítico de las cuentas que componen los Balances y Estados de Resultados indicados.

Con estas consideraciones y dada la importancia para la Empresa la entrega del presente informe se ha optado por la siguiente metodología:

- Analizar los Estados Financieros y la composición de los mismos.
- Efectuar el análisis respectivo de las cuentas más importantes de activo, pasivo y patrimonio y Estado de Resultados.

Sobre la base de lo expuesto, pongo en consideración de la Junta General de Accionistas de la Empresa SUMAKDREAM S.A. el presente informe dando cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE.

EQUIVALENTES EN EFECTIVO

La Empresa al término del ejercicio económico 2015, registra un saldo en Caja de \$ 64,82 y en la cuenta de Bancos de \$ 13.863,94, este último en las siguientes entidades del Sistema Financiero:

• Banco del Pichincha	No 2100093123	\$ 13.776,12
• Banco del Austro	No 6130008	\$ 62,82
• COAC San Miguel Pallatanga	No 4190	\$ 25,00

COMENTARIO

Las cuentas en Bancos locales, señalan los saldos disponibles al cierre del ejercicio 2015, la cuenta del Banco Pichincha es la que más movimientos registra en el periodo con 6 cifras bajas. La cuenta Caja y Bancos, representa el 1,29% del total del activo de la Empresa.

CONCLUSIÓN

Existen movimientos importantes en la cuenta del banco del Pichincha, que refleja los valores recibidos por ventas de las casas motivo del giro del negocio.

EXIGIBLE

ACTIVOS FINANCIEROS

En esta cuenta están registradas las cuentas por cobrar clientes no relacionados de la Empresa, la misma que mantiene un monto de \$ 18.706,64, se destacan dos cuentas importantes, la suma de \$ 12.000,00 entregados a ERPE a nombre del Sr. Cesar Ulloa y la cantidad de \$ 6.653,32 por cobrar a la Cooperativa el Sagrario por aperturas de cuentas de los Señores Juan Pérez, Eduardo Ananieto, Ruben Viñan y Nelly Pray, así como encajes bancarios para obtener créditos en la mencionada cooperativa y que ingresaron a la Compañía.

COMENTARIO

Los valores correspondientes a cuentas por cobrar a clientes no relacionados corresponde el 1,73% del total del activo de la compañía.

CONCLUSIÓN

Se debe realizar las gestiones pertinentes para cobrar la cuenta pendiente al Sr. Cesar Ulloa que es la que se tiene dificultad de cobro por lo que se recomienda se proceda a realizar un cruce de cuentas con ERPE, puesto que fue un préstamo para esta Entidad.

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde principalmente a la cuenta de anticipos a proveedores, su composición es la siguiente:

ANTICIPO A PROVEEDORES

En esta cuenta se registran los anticipos a proveedores de la compañía, donde se destaca como la cuenta más importante la de anticipos varios por la suma de \$50.015,54.

COMENTARIO

La cuenta anticipos varios corresponde al traspaso del asiento inicial de la constructora Sumak Dream Sociedad de Hecho a la empresa SUMAKDREAM S.A.

CONCLUSIÓN

Se determina que el valor de \$ 50.015,54 se entregó como anticipo a los accionistas de la Sociedad de hecho en su momento, por el traspaso de valores correspondientes a las ganancias de la negociación de la Urbanización San Antonio de las Abraz propiedad de ERPE.

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

5

Se recomienda cruzar estas cuentas con los valores registrados por la negociación de la Urbanización San Antonio y que constan en el Balance de la Sociedad de hecho y pasaron como inientos iniciales a SUMAKDREAM S.A.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA

Esta cuenta refleja el valor en compras por IVA, por un monto que asciende a la cantidad de \$15.110,09

COMENTARIO

Dentro de este rubro se indica los movimientos por compras realizadas para la actividad de la Empresa.

CONCLUSION

El valor indicado como crédito tributario se recomienda trasladarlo al Estado de pérdidas y ganancias a la cuenta gasto IVA.

El Activo corriente significó durante el periodo la suma de \$ 99.431,03 que representa el 9,22% del total del activo de la Compañía.

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

En esta cuenta se ubican los activos fijos de la compañía disponibles para su actividad de desarrollo inmobiliario, así como el mobiliario y equipos de cómputo de la oficina respectiva, en el periodo de análisis se registra la suma de \$ 979.154,02, su detalle es el siguiente:

PROPIEDADES ,PLANTA Y EQUIPO
AL 31/12/2015

CODIGO	DETALLE	VALOR/2015
10201001	TERRENOS	893.166,99
10201003	CONSTRUCCION EN CURSO	85.551,35
1020105001	MUEBLES Y ENSERES	585,09
1020108001	EQUIPO DE COMPUTACION	515,18
	TOTAL PROPIEDADES,PLANTA	979.818,61
1020112001	(-)DEPREC. ACUM. M/ENSERES	-292,55
1020112003	(-)DEPREC. ACUM. E/COMPUTO	-372,04
	TOTAL PROPIEDADES,PLANTA	\$ 979.154,02

COMENTARIO

El valor más significativo corresponde a terrenos por \$ 893.166,99 que representa el 91,22% del total de los activos fijos de la compañía, en este se encuentra el terreno de Santa Ana que se transfirió como saldo inicial desde la sociedad de hecho y que pertenecía a ERPE adquirido como resultado de la negociación de los terrenos de la Urbanización de San Antonio de las Abas, así como el terreno en el sector de Medio Mundo para el proyecto de construcción de las viviendas populares y los terrenos de la subdivisión del predio de Caclipata en la parroquia Quimiag y donde se construye el proyecto Los Nágales.

CONCLUSIÓN

La cuenta Activos No corrientes es la más importante de la composición del activo de la Compañía, pues representa el 90,78% del total del activo de la Compañía.

Se recomienda efectuar un avalúo actualizado de los predios en mención a precio de mercado, pues es importante su ubicación en el Balance.

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

6

El Total del activo de la Compañía corresponde a \$ 1.078.585,05.

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

El pasivo corriente representa la suma de \$ 328.839,07, la composición de sus cuentas es la siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se registra la suma de \$ 1.105,97 que corresponde al saldo por pagar al Sr. Juan Pérez por \$ 1.100,00

CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Consta un saldo de \$3.475,63 donde su cuenta más significativa corresponde la cuenta por pagar impuestos, la misma que se cancela en el mes de Enero del 2016.

CUENTAS POR PAGAR DIVERAS RELACIONADAS

Se registra un saldo de \$ 291.866,54 que corresponden a:

CODIGO	DETALLE	VALOR/2015
2010801001	CXP ERPE	288.899,51
2010801003	CXP UNIDAD DE CRÉDITO	2.967,03
	TOTAL CTAS. X PAGAR DIV. REL.	291.866,54

COMENTARIO

Son cuentas que se deben cancelar a ERPE correspondientes a saldos de arrastre de Sumakdream sociedad de hecho y que correspondió a la Urbanización San Antonio por \$ 143.150,83 y el valor por compra del predio cachipata en la parroquia Quimíag por la suma de \$ 145.748,68, consta también el valor por pagar a la Unidad de Crédito de ERPE por concepto de pago intereses a la Sra. Nelly Araujo valor que se arrastra de la negociación de ERPE por el predio de Santa Ana, dichos saldos se transfirieron de la Constructora Sumak Dream Sociedad de hecho hacia SUMAKDREAM S.A.

CONCLUSION

Se debe realizar imputación de los valores correspondientes a ERPE por la Urbanización San Antonio, pues constan valores en el activo y pasivo que se deben ajustar, además se debe efectuar un plan de pagos para cancelar los valores de la compra del predio de Cachipata una vez que se alcance el punto de equilibrio de la Compañía logrado a través de la ejecución del proyecto Los Nogales en Quimíag por la venta de casas y terrenos.

ANTICIPOS CLIENTES

Se registra un valor de \$ 32.000,00 cuya composición es la siguiente:

CODIGO	DETALLE	VALOR/2015
20110000006	INCA MAIRA	7.000,00
2011001007	TELLO ROBERTO	5000,00
2011001008	MARTINEZ EDITH	20.000,00
	TOTAL ANTICIPO CLIENTES	32.000,00

COMENTARIO

7

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

Estos valores corresponden a clientes que han realizado reservaciones por la compra de viviendas en Los Nogales de Quimiag.

Esta cuenta debe ser reclasificada por cuanto es una cuenta de activo.

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Se registra un valor total de \$ 294.315,06, cuya composición corresponde la suma de \$ 276.500,00 por pagar a personas naturales quienes han facilitado créditos a la Empresa para su trabajo y la suma de \$ 17.815,06 a la Cooperativa el Sagrario, producto de los créditos obtenidos a través de accionistas para la compañía.

COMENTARIO

Desde el año 2015 la compañía tiene la dificultad de acceder a créditos bancarios, debido a que según manifiestan las entidades financieras públicas como la CFN y privadas del sistema financiero nacional su principal accionista ERPE con el 76,20% es una Entidad sin fines de lucro y como tal no es sujeto de crédito, lo que ocasiona dificultades para cumplir con el objeto para lo cual se creó la Compañía, debiendo la misma obtener aportaciones de personas naturales para ejercer su actividad.

CONCLUSIÓN

Se debe realizar un plan de pagos para empezar a cancelar estas cuentas pendientes con personas naturales una vez se realice la venta de las viviendas que se encuentran construyendo.

Es necesario buscar alternativas de financiamiento con entidades nacionales o internacionales a bajo costo, pues es muy difícil trabajar sin un aporte de la Banca.

Se recomienda tomar decisiones respecto a los activos improductivos de la compañía, pues la venta de los mismos puede generar liquidez para continuar con la ejecución del proyecto los Nogales y el de Viviendas populares.

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

Esta cuenta refleja en el Balance General un valor de \$ 331.659,71 la misma que cuenta con la siguiente composición:

CXP URBANIZACIÓN SAN ANTONIO	57.601,56
CXP ERPE PUBLICIDAD	1.378,62
CXP SUMAK LIFE	30.340,20
CXP MARCIA SALÁZAR	36.900,00
CXP VALERIO BARRIONUEVO	20.013,33
CXP ACCIONISTAS	185.426,00

COMENTARIO

La cuenta por pagar Urbanización San Antonio debe ser saneada, puesto que viene arrastrando del negocio de esa urbanización que perteneció a ERPE, de la misma forma la cuenta por pagar publicidad no tiene sustento pues no se evidencia un servicio de publicidad de ERPE, en cuanto a SUMAK LIFE, esta cuenta tiene una composición de pago a cancelarse en el 2016 producto del apoyo de empresas relacionadas del grupo ERPE, la cuenta por pagar a Marcia Salazar cuenta con un compromiso de pago por los terrenos de Medio mundo que no son cancelados por cuanto la mencionada señora no proporciona la documentación total para el traspaso del predio, la cuenta por pagar a accionistas corresponde al aporte inicial de los mismos a la sociedad de hecho y que se transfirió a la sociedad anónima, valor que se debe cancelar de acuerdo a la disponibilidad de la Empresa o hacer constar como un aporte para futura capitalización.

CONCLUSIÓN

Se recomienda que el valor de cuentas por pagar a accionistas se incluya como aporte de capital, pues se debe tomar una decisión de este rubro en la Junta General de accionistas.

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

8

PATRIMONIO NETO

El Patrimonio de la Empresa, corresponde a \$ 123,771.21 durante sus operaciones en el año 2015

CAPITAL SOCIAL

Está compuesta por acciones ordinarias suscritas y pagadas por \$ 2,000.00 la participación es la siguiente:

No.	SOCIO	C. DE IDENTIDAD	No. ACCIONES	Participación
1	AJITIMBAY CAGUANA JUANA	1700516014	23	1,15%
2	AMORES ALBAN FERNANDO ELIAS	500748124	11	0,55%
3	ARROBA TORRES RODRIGO GILBERTO	1801466390	19	0,95%
4	AUCANCELA TENESACA OCTAVIO TEOFILO	602612897	16	0,80%
5	AUCANSELA GUZMAN EDUARDO	601641269	33	1,65%
6	CHELA TUALOMBO MARIA BELGICA	201587920	13	0,65%
7	CONGACHA LLUGUAY MIGUEL	602254914	10	0,50%
8	CUCURI MIÑARCAJA FANNY CECILIA	602926263	9	0,45%
9	CUJI PUCHA MANUELA	602337131	17	0,85%
10	EVAS GUAMAN JOSE MARIA	602638132	10	0,50%
11	ERPE	690010135001	1524	76,20%
12	FRAY MATUITE NELLY SORAYA	603986845	5	0,25%
13	HIDALGO CAJO FREDY ROBERTO	602963621	20	1,00%
14	HUMANANTE RICARDO VICENTE	600824593	11	0,55%
15	LOPEZ PEREZ MARIA ERCILIA	602553299	5	0,25%
16	LOPEZ PEREZ MARIA ESTHER	602665283	20	1,00%
17	MOROCHO AREVALO MARUJA	201415601	13	0,65%
18	NEGRETE SAMANIEGO JOFRE HUMBERTO	602449324	8	0,40%
19	NORIEGA VALLEJO ALEX ERNESTO	602266934	21	1,05%
20	PACA MACHADO MANUEL FABIAN	602188849	10	0,50%
21	PEREZ SARMIENTO MARIA ELISA	601546161	8	0,40%
22	PEREZ SARMIENTO JUAN ESTANISLAO	601034820	19	0,95%
23	PULGAR GUEVARA LAURO GERARDO	600734461	28	1,40%
24	ROMERO JARA CECILIA JANETH	602723322	4	0,20%
25	SALAZAR FONSECA INES FIEDAD	500792122	23	1,15%
26	SANTILLAN GALLEGOS JULIO CESAR	601015357	25	1,25%
27	TENESACA CAGUANA JULIO SESAR	603358136	5	0,25%
28	TREVIÑO ORTIZ ALEXANDRA PATRICIA	102442662	8	0,40%
29	UZCATEGUI SALTÓS JUAN CARLOS	602271363	25	1,25%
30	VACA OLEAS JOSE HUMBERTO	601085111	25	1,25%
31	VIÑAN GUAMAN RUBEN	600821037	16	0,80%
32	VINTIMILLA ORTIZ KARINA ELIZABETH	603857285	8	0,40%
33	YAUTIBUG CEPEDA NORMA ROSA	604280321	8	0,40%
		TOTAL:	2000	100,00%

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

9

Las acciones tienen un valor nominativo de \$ 1,00 cada una

RESERVAS

OTROS SUPERAVIT POR REVALUACIÓN

El valor que asciende esta cuenta es de \$ 272,658,35 y está compuesta por el reevaluó en los terrenos de Quimsag, Medio Mundo y Santa Ana.

RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro refleja un valor de \$ -100,442,59 que corresponde a las pérdidas acumuladas de años anteriores desde la Constructora Sumak Dream Sociedad de Hecho hasta la constitución de la SUMAKDREAM Sociedad Anónima.

COMENTARIO

El resultado a esta cuenta no es más que el traspaso de los resultados del ejercicio económico de años atrás, los mismos que han arrojados pérdidas en sus balances.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Se registra una pérdida de \$ 50,444,55 el presente ejercicio, debida principalmente a que no se pudo facturar tres viviendas el en año 2015 que suman la cantidad de \$ 168,000,00 debido a los trámites en el BPS y bancos privados por la venta de viviendas y que se trasladan al año 2016.

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

10

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos totales de la compañía en el año 2015 fueron de \$ 347.103,44 de los cuales el 99,94% corresponde a venta de las viviendas del Proyecto Los Nogales

VENTA DE BIENES

Las ventas registradas durante el año 2015, ascienden a la suma de \$ 346.950,00, las mismas que corresponden a la facturación de 7 casas en el Conjunto Campestre "LOS NOGALES" de la parroquia QUIMBAC, las ventas por meses del año fue la siguiente:

MESES	VALOR
ABRIL	96.900,00
MAYO	94.000,00
SEPTIEMBRE	50.050,00
DICIEMBRE	106.000,00
TOTAL	346.950,00

COSTO DE VENTA

El costo de ventas durante el año 2015 fue de \$ 309.342,70 con el siguiente esquema:

Inventario inicial de mercaderías:

EDIFICIOS 270.102,66

TERRENOS 39.240,00

GASTOS

El total de gastos de la compañía alcanzaron la suma de \$ 88.263,29 durante el año 2015, se componen de las siguientes cuentas de gasto:

GASTOS DE VENTA

Los gastos de ventas representaron la suma de \$ 12.782,38, en estos se incluyen los honorarios profesionales que asciende a 75,71 mano de obra no calificada \$3.571,40 por el pago al guardián del proyecto Los Nogales, mantenimiento y reparaciones \$2.879,45 comisiones en venta 3.180,00 publicidad y propaganda \$530,94 transporte \$531,69 agua, sistema y servicios básicos \$1.548,76 notarios registradores y mercantil \$79,16 depreciaciones propiedades planta y equipo \$230,22 y especies municipales \$155,05.

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos en el período de análisis significaron la suma de \$ 16.598,13, están compuestos por sueldo unificado en \$10.440,00 por dos empleados en relación de dependencia Gerente y Contadora, aportes a la seguridad social \$2.138,04 beneficios sociales \$1.814,68 mantenimiento y reparaciones \$47,67

GASTOS DE GESTION

Este grupo de gastos representaron la suma de \$ 512,23.

GASTOS FINANCIEROS

Refleja un total de \$ 58.882,78 correspondiente a intereses por créditos para la operación de la compañía.

RESULTADO DEL EJERCICIO

Se registra una pérdida de \$ 50.444,55 como resultado de las operaciones de la Compañía.

EMPRESA SUMAKDREAM S.A.
Informe Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015

11

ANÁLISIS FINANCIERO
ÍNDICES DE LIQUIDEZ

Rotación de activos Corrientes =	Ventas Netas
	Promedio de activos corrientes
Rotación de activos Corrientes =	347.161.44
	99.431.03

La Rotación de los activos corrientes que establece la relación entre las ventas y el promedio de los activos corrientes determina que **3.49** veces rota el activo corriente para volverse en efectivo durante el año, lo cual es importante de destacar, pues la compañía ha operado a pesar de las limitaciones señaladas en el informe.

Razón Circulante =	Activo Corriente
	Pasivo Corriente
Razón Circulante =	09.431.13
	328.839.07

Establece que la Empresa tiene un índice de solvencia de 0.30, con esta medida, se nota dificultades de pago de sus obligaciones, lo que no le permite generar caja en periodos cortos de tiempo por la naturaleza del negocio y por errores de contabilización de las obligaciones por pagar a su principal accionista por la compra del predio de Cachupita que se debió incluir en el largo plazo mediante un plan de pago situación que debe ser corregida.

OBLIGACIONES CON TERCEROS

Pasivos
Activos
954.813.84
1.078.585.05

Indica que la Compañía de los activos que posee el 88.52% corresponde a obligaciones con terceros, principalmente con su principal accionista.