

Loja, 12 de septiembre del 2014

Señores
ACCIONISTAS DE LA EMPRESA PROINJAR S.A
CIUDAD.

De mi consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, y Estatuto de la Compañía en actual vigencia, en mi calidad de Comisario, me permito presentar a ustedes el informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico comprendido entre 1ro. de enero y 31 de diciembre del 2013, el mismo que ha sido elaborado en base a los Estados Financieros: Situación Financiera, Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de efectivo con sus respectivos anexos, los mismos que han sido formulados en conformidad a las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera.

ANALISIS DE CUMPLIMIENTO LEGAL, ECONOMICO Y FINANCIERO

1. Registros legales y contables

LA EMPRESA PROINJAR S.A. Cuyo objeto social es A) la compra, venta, construcción, remodelación, acabados de bienes inmuebles dentro y fuera del territorio ecuatoriano, ya sean estos en casas familiares, quintas, edificios, condominios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, lotizaciones, etc. Así como desarrollar la actividad inmobiliaria, corretaje de bienes inmueble. B) realización de estudios, diseños, planificación, dirección, y control de construcción; fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego, etc. C) El comercio de agencias y representación relacionadas con el objeto social, D) Crear productos inmobiliarios relacionados con el objeto social del presente, quedando la misma como socio de las nuevas compañías creadas, E) Importación de maquinaria, equipo, herramienta e insumos que estén relacionados con la industria inmobiliaria, F) solicitar créditos a cualquier Institución Bancaria o Crediticia del País o del extranjero y participar en concursos públicos y privados relacionados con la actividad inmobiliaria y de obras civiles. en el presente ejercicio fiscal desarrolló sus actividades en forma normal, revisados sus resultados procesos y procedimientos, considero que la documentación contable, financiera y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina la legislación ecuatoriana y de manera especial lo que determina la Superintendencia de Compañías, .

La empresa luego del período de transición y adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, desarrolla sus actividades y opera dando cumplimiento a las mismas.

2. Estados financieros

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.- Los valores contenidos en el estado de situación financiero cerrado al 31 de diciembre del 2013 y sustentados con sus respectivos anexos que sirvieron de base para el presente análisis, lo concreto de la siguiente manera:

- a) El activo corriente totaliza \$188.411.61
- b) EL PASIVO TOTAL suma \$171.927.39, equivalente al 91,25% del activo total.
- c) EL PATRIMONIO totaliza \$16.484.22, que representa el 8.75% del activo total

3. Indicadores

La información económica contable expresada en los estados financieros: Estado de situación financiera y estado de resultados me permiten establecer las siguientes razones financieras:

- a) COCIENTE DE LIQUIDEZ.- activo corriente /pasivo corriente
 $179.435,22/73.643.02 = 2.44$

Este indicador nos demuestra que la empresa cuenta con \$ 2.44 centavos de dólar para cubrir las obligaciones a corto plazo

- b) INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO.- Total de pasivos/total de activos
 $171.927.39/188.411.61$
0,91%

Esto significa que por cada dólar que la empresa tiene invertido, el \$0,91 han sido financiados por los acreedores

- c) RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO.- Utilidad neta/Patrimonio
 $1.982.49/16.484,22$
= 12.03%

Este indicador nos demuestra la utilidad frente al patrimonio

- d) MARGEN DE UTILIDAD .- Utilidad/Ventas
 $1.982,49/37.778,91$
=5,24%

Este indicador nos demuestra que la empresa tiene un margen de rentabilidad del 5.24%

4. Conclusiones

Como vemos La empresa PROINJAR S.A ha experimentado una variabilidad financiera durante el periodo operativo del año debido al siguiente resumen de actividad ; en el primer trimestre con el periodo del Ing. Reinaldo Jaramillo C. se mantuvo el mismo modelo instaurado en años anteriores , por decisión de la Junta General de Accionistas

Se solicitó la salida del Ing. para dar paso a una nueva Dirección de la compañía, la cual fue asumida por el Eco. Hurtado Agudelo el cual estuvo a prueba por el lapso de tres meses, y por cuestiones de revisión a su gestión por parte de presidencia, comisaria, y secretaria, se determinó una mala gestión en este trimestre, en consecuencia se decide la inmediata separación del mencionado Ing. para dar paso a la gerencia con la Sra. Betty Jaramillo Castillo Accionista de PROINJAR, por el periodo de un año el cual lo viene realizando hasta el momento, en este periodo PROINJAR indica una estabilidad en sus índices financieros por esta gestión , arrojando una utilidad que indica un índice estable sin pérdida de \$ 1.982,49.

En este periodo se decidirá integrar un nuevo Gerente idóneo que tome las riendas de la compañía de una forma responsable y rentable.

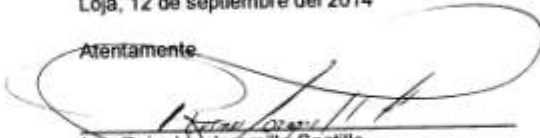
5. Recomendaciones:

- Instaurar una nueva directiva que dinamice de manera responsable los productos y servicios que ofrece PROINJAR .
- Generación de nuevos productos y servicios.
- Ejecutar de mejor manera los Reglamentos internos de la Empresa, y que estos sean aplicados tanto para los accionistas como empleados y colaboradores de PROINJAR.
- Implementar un sistema drástico de reducción de costos y gastos inmediatamente.
- Optimizar los recursos de la empresa para generar ahorro proyectado.
- Financiar las operaciones por gestión mensual mediante los ingresos que genere el departamento de ventas tomado de sus utilidades, mas no se puede utilizar recursos de otros proyectos que constituyen el capital de PROINJAR , o peor aún recursos de clientes para pagos y gastos mensuales.

Por cualquier aclaración a lo expresado en el presente informe estoy presto a realizarlo.

Loja, 12 de septiembre del 2014

Atentamente


Ing. Reinaldo Jaramillo Castillo
COMISARIO DE PROINJAR S.A