

PRINANSA, S.A.
INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2.012

Señores
ACCIONISTAS DE
PRINANSA, S. A.
Presente.

Señores Accionistas:

En cumplimiento a las pertinentes disposiciones legales y estatutarias, me permito presentar a vuestra consideración, el Informe de Comisario correspondiente al Ejercicio enero-diciembre del 2.012.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.1.- Al igual que en ejercicios pasados, se han observado todas y cada una de las disposiciones legales, estatutarias, leyes, normas y procedimientos y se han dado cumplimiento a las resoluciones de las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, así como las del Directorio, cuyas actas han sido debidamente legalizadas.

1.2.- La gestión y control operacional de la empresa se basan en una conveniente planificación y programación de la producción, comercialización y ventas de proyectos inmobiliarios y se soportan en el control presupuestario que anualmente elabora la Gerencia.

1.3.- La administración me ha proporcionado oportunamente la información económico-financiera y me ha brindado la correspondiente colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

1.4.- Se deja expresa constancia que, para el desempeño de las funciones y para la elaboración del presente informe, se ha dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías.

1.5.- Los libros sociales, de accionistas, de acciones, actas, expedientes, comprobantes, libros de contabilidad, archivos y más documentos, se mantienen debidamente actualizados y de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías.

1.6.- La Compañía mantiene vigentes sus licencias para el uso de software de las diferentes aplicaciones, sean para diseño, contables, financieras, sistemas operativos, redes de comunicación y para uso de oficina, lo que determina el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la misma.

2.- ASPECTOS LABORALES TRIBUTARIOS Y ECONOMICOS

La Compañía ha cumplido oportunamente sus obligaciones patronales, de ley o

contractuales y mantiene normalizadas sus relaciones con sus empleados y trabajadores.

Los formularios de las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y los comprobantes de pago, listados, anexos y cuadros, confirman el oportuno cumplimiento de las obligaciones tributarias, patronales, gremiales, societarias, municipales y de agente de retención.

La dinámica de la construcción, la estabilidad en el precio del petróleo, la inversión en infraestructura pública, son los factores determinantes para que Ecuador registre en este año una proyección de crecimiento del 5,4%.

La construcción, con un incremento del 3,4%, los servicios con el 2,4% y las industrias manufactureras con el 1,5% son las actividades que lideran la economía. En el país, en el segundo semestre de este año se mantuvo un decrecimiento del 1,3%, sin embargo se fortaleció la exportación de productos no tradicionales con la apertura de nuevos mercados para los productos ecuatorianos, en especial con Europa y Asia.

El incremento de las actividades en el sector de la construcción se debe a que desde el 2010 el gobierno impulsó el área con megaobras a nivel público y a nivel privado-social, crecieron la infraestructura física, la entrega de bonos y los créditos para vivienda a través del sistema financiero privado y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess).

La inversión registrada en este año en infraestructura pública se mantendrá en el 2013. Este año, según los técnicos del Banco Central, estará marcado por el trabajo en el sistema de generación de energía, transporte y carreteras.

3.- ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, se mantienen invariables, uniformes y consistentes las políticas contables y se dieron cumplimiento a las disposiciones legales, vigentes o reformadas, especialmente las referentes a: registro de inversiones permanentes y temporales, reconocimiento de ingresos y gastos, provisiones, activos fijos, depreciaciones, amortizaciones y valoración de inventarios.

La Compañía, al 31 de Diciembre del 2.012, mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo lo establecido en las antes indicadas normas.

Es importante mencionar que mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre del 2006, la Superintendencia de Compañías establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del año 2009, sin embargo para efectos comparativos, dichas Normas se aplicarán a partir del año 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran

bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011, sin embargo voluntariamente puede aplicar dichas normas antes de los plazos indicados. Es importante mencionar que mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías ratifica las antes indicadas disposiciones.

4.- OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En mi opinión, luego de la revisión de los balances y documentos, que incluyeron pruebas de auditoria que estos casos lo requieren, el Balance General al 31 de Diciembre del 2.012, presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de la empresa y se han establecido los verdaderos resultados operacionales, conforme lo demuestra el Estado de Pérdidas y Ganancias por el ejercicio enero-diciembre del 2.012, de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera y las leyes pertinentes.

5.- ASPECTOS ECONOMICO - FINANCIEROS

5.1. Resultados de Operación

Las ventas de la empresa alcanzan los USD 1.842.589,99, correspondientes a honorarios por el servicio de administración y construcción de proyectos de vivienda en curso. El costo de ventas se sitúa en los USD 1.178.564,15, esto es el 63 % sobre las ventas totales, estas cifras reflejan la utilidad obtenida en ventas en el periodo 2012 que alcanzo los USD 664.025,84. Adicionalmente se registran gastos de administración y ventas por USD 442.139,31, que representa el 24,00 % sobre las ventas totales, gastos financieros por USD 19.035,15 esto es el 1,03 % sobre las ventas totales, y amortizaciones y depreciaciones por USD 16.262,59 esto es el 0,88 % sobre las ventas totales. Cabe Destacar la generación de otros ingresos que alcanzaron los USD 10.329,17. Las cifras antes citadas, conllevan a la obtención de una utilidad neta del ejercicio que alcanzo los USD 196.917,96, resultado positivo, que demuestra el aprovechamiento adecuado de los recursos materiales, el control sobre costos fijos y la suficiente generación de ingresos para el desarrollo positivo del negocio.

5.2- Situación Financiera

Se determina una mayor participación de los activos corrientes sobre el total de activos (82,60 por ciento), frente a los fijos (4.32 por ciento). En cuanto al patrimonio este se presenta fortalecido por la utilidad generada en el presente periodo, y muestra un valor positivo que alcanza los USD 298.248,51, distribuido en reservas por un valor de USD 95.333,22, utilidades acumuladas por USD 102.108,88, pérdidas acumuladas por USD 68.693,18 y pérdidas por adopción de NIIF por USD 39.418,37.

En lo que respecta a la estructura de financiamiento de los activos totales, existe un robustecimiento de la independencia financiera y de los pasivos, en valores absolutos. Sin embargo, el respaldo a propios y terceros se mantiene en un monto muy representativo, al igual que en periodos pasados.

El nivel de endeudamiento se ubica en el 0,67 y el índice de liquidez en el 2.73, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio en el corto plazo, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 474.427,75, en la forma fondos efectivos y cuentas por cobrar. Pese a las condiciones del mercado y la difícil competencia, se mejora la efectividad y se administran convenientemente los recursos materiales, humanos y los excedentes de efectivo en relación a los niveles de años pasados.

6.- RECOMENDACION

En consideración a las verificaciones contables realizadas y al presente informe, me permito recomendar a los señores Accionistas de PRINANSA, S.A., aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012.

Muy atentamente,



Alexander Yáñez S.

COMISARIO

R.N.C.P.A. No. 17-971

08 de Abril del 2013

Quito, Ecuador