

**INMOBILIARIA CHANG CRUZ
SOCIEDAD ANONIMA CIVIL
INCHANCruzSA**

**ANALISIS DE ESTADOS
FINANCIEROS**

INFORME DE COMISARIO

Guayaquil, marzo del 2017

ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO.- Se encuentran dentro de este grupo todo el efectivo disponible y saldos en bancos para el normal funcionamiento de las actividades de la compañía.

Para el año 2016 cuenta con un valor de \$ 3.006,05 una variación negativa con respecto al año anterior del 43,37%.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.- Incluye los documentos y cuentas por cobrar que representan los derechos exigibles provenientes de la venta de bienes y prestación de servicios de operaciones relacionadas con la actividad principal del negocio, debiendo mostrarse separadamente los importes a cargo de empresas relacionadas y de aquellos comprometidos en garantía, con vencimiento inferior al año.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 2.283,85 una variación negativa con respecto al año anterior del 15,90%.

PROVISION CUENTAS INCOBRABLES.- Forma parte de los activos donde se presentan los riesgos de cobro sobre las cuentas por cobrar, para los periodos contables se establece lo que el Servicio de Rentas Internas manifiesta en la ley este es el 1%, si la compañía viera prudente incrementar esta provisión se lo aplicara de carácter prospectivo de acuerdo con lo que establece la SECCION 10 Políticas, Estimaciones y errores.

El resultado económico negativo del año 2016 no permitió realizar la respectiva provisión, por lo que el valor es de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA.- Se registrará el crédito tributario IVA.

En el 2016 tenemos un valor de \$ 30,46 una variación positiva con respecto al año anterior del 26,92%.

CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.).- En esta cuenta se registrará el crédito tributario por el Impuesto a la Renta.

Al 2016 refleja un saldo de \$ 2.570,46 un crecimiento del 116,35%.

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Se registran las cuentas que representan las propiedades de naturaleza permanente utilizadas por la entidad, que sirvan para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil relativamente larga y están sujetas a depreciaciones, excepto los terrenos.

TERRENOS.- En el 2016 registra un saldo de \$ 100.000,00 no hubo adquisiciones.

EDIFICIOS.- Para el 2016 tiene un valor de \$ 456.760,21 no registra variación con relación al año anterior.

DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.- Para el 2015 no registra ningún valor.

ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR.- Incluye activos cuyo vencimiento son mayores de un año.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.- Incluye activos no corrientes no incluidos en las cuentas anteriores.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES.- Son proveedores de productos y servicio en general pero no tienen mayor incidencia en el producto.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 4.961,89 registra una variación positiva de 2,17% en comparación al año anterior.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.- Son rubros que se liquidan mes a mes y corresponden a retenciones de renta y de IVA aplicados a las normas del SRI.

En el año 2016 termina con un saldo de \$ 339,15 registra una variación positiva de 9,82% respecto al año anterior.

IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del reglamento para aplicación de la ley de régimen tributario interno, la empresa está obligada a pagar el Impuesto a la Renta, provisión calculada mediante la aplicación de la tasa del 22% de impuesto aplicable a las utilidades gravables del periodo comprendido entre 1ro. De enero al 31 de diciembre.

En el año 2016 termina con un saldo de \$ 0,00 no registra variación respecto al año anterior.

CON EL IESS.- De acuerdo a la Ley del Seguro Social Ecuatoriana todos los trabajadores en relación de dependencia afiliados al régimen del seguro social están cubierto en los beneficios que otorga dicha dependencia de carácter social, dichos beneficios incluyen:

Atención Médica y hospitalaria

Fondo de reserva

Préstamos Quirografarios

Préstamos Hipotecarios

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS.- El pasivo por obligaciones intervienen el uso de partidas como beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el código de trabajo y de acuerdo con los plazos y montos establecidos por dicho código. Todos los trabajadores en relación de dependencia están cubiertos por la ley, los beneficios son:

13er sueldo

14to sueldo

Vacaciones

Indemnizaciones por Despidos Laborales

Desahucio

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

En concordancia con las disposiciones legales vigentes con el Código de Trabajo Ecuatoriano la compañía debe asignar el 15% de sus utilidades netas, antes de la

estimación del Impuesto a la Renta, la misma que se registra como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio económico subsiguiente.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

ANTICIPOS DE CLIENTES.- Se registrarán todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

OTROS PASIVOS CORRIENTES

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

PASIVOS NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- Incluye la parte no corriente de los documentos y cuentas por pagar contraídas en la adquisición de bienes y recepción de servicios proveniente de operaciones relacionadas con la actividad principal del negocio, debiendo mostrarse separadamente los importes a favor de terceros de los correspondientes a partes relacionadas. Así mismo, se excluyen los anticipos recibidos de clientes que deben presentarse en Otras Cuentas por Pagar.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Incluye las obligaciones ante acreedores del sistema financiero, préstamos bancarios, pagares, emisión de deuda de la parte no corriente de las obligaciones de largo plazo, así como los pasivos originados por instrumentos financieros derivados.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.- Incluye las provisiones que permitan estimar el desenlace financiero en un plazo mayor al corriente.

Incluye aquellos pasivos para los que existe incertidumbre acerca de su fecha de vencimiento o el importe de los desembolsos futuros necesarios para su cancelación. Los cuáles serán determinados por el juicio de la gerencia de la empresa, complementado por la experiencia que se tenga en operaciones similares y en algunos casos por informes de expertos, que permitan estimar el desenlace en el plazo corriente y su efecto financiero.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.- Incluye la parte no corriente por los anticipos recibidos en las operaciones de bienes y recepción de servicios proveniente de operaciones relacionadas con la actividad principal del negocio, debiendo mostrarse separadamente los importes a favor de terceros de los correspondientes a partes relacionadas.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 800,00 no registra variación en comparación al año anterior.

PATRIMONIO

CAPITAL PAGADO.- Incluye los aportes efectuados por los socios a la empresa, en dinero o en especie, con el objeto de proveer recursos para la actividad empresarial.

El capital debe registrarse en la fecha que se perfeccione el compromiso de efectuar el aporte, se otorgue la escritura pública de constitución o de modificación de estatuto, en las cuentas apropiadas, por el importe comprometido y pagado, según el caso. El capital se debe presentar en los estados financieros neto de la parte suscrita pendiente de pago y de las acciones recompradas por la propia empresa en forma directa o indirecta, a través de otros miembros del grupo consolidado, registradas a valor nominal. Cualquier diferencia con el valor nominal de las acciones deberá reflejarse en capital adicional en el patrimonio, el monto en aportaciones de capital por cada uno de los socios/accionistas deberá ser revelado en un anexo.

En el año 2016 registra un valor de \$ 800,00.

APORTES FUTURAS CAPITALIZACIÓN.- Califica como capital en el momento que existe una acta de la junta que ponga de manifiesto la capitalización.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

RESERVAS.- La ley de compañías exige que las empresas transfieran a reserva legal, de las utilidades liquidadas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 5% de las mismas, hasta que este represente por lo menos el 50% del capital social pagado. Dicha reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones

Para el presente periodo 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES.- Refleja el valor por revaluó del terrenos y Edificios.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 554.874.02 no registra variación en comparación al año anterior.

RESULTADOS ACUMULADOS.- Representa los montos acumulados de utilidades de años anteriores y los efectos de cambios de política contables y errores.

Para el año 2016 termina con un valor de \$ 5.156,93 registra una variación negativa del 25,18% respecto al año anterior.

RESULTADOS DEL EJERCICIO.- Incluye las utilidades o pérdidas liquidas del ejercicio corriente, luego de la provisión del 15% participación a Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reserva legal en caso de aplicar.

En el año 2016 tiene un valor de \$ 98,00 como utilidad del ejercicio contable, por lo que se obtuvo una variación positiva de 105,65%. Con respecto al año anterior.

INGRESOS

VENTAS DE SERVICIOS.- Registra \$ 36.512,68 con un crecimiento anual del 12,72% con respecto al año 2015.

EGRESOS

COSTO DE VENTAS.- Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

GASTOS DE ADMINISTRACION.- Registra \$ 8.911,97 con una crecimiento del 92,58% con respecto del 2015.

GASTOS DE VENTA.- Registra \$ 24.740,27 con un decrecimiento del 15,16% con respecto al año 2015.

GASTOS FINANCIEROS.- Para el año 2016 termina con un valor de \$ 0,00 no registra variación en comparación al año anterior.

GASTOS NO DEDUCIBLES

INTERESES Y MULTAS.- Para el año 2016 termina con un valor de \$ 2.762,44 no registra variación en comparación al año anterior.

CONCLUSIONES:

La compañía cuenta con un excelente índice de capital de trabajo, lo que le permitirá operar sin inconvenientes en el año 2017.

La compañía puede cubrir sus obligaciones con propios recursos.

La rentabilidad sobre las ventas tiene un porcentaje de crecimiento del 0,27% se deberán aumentar los cánones de arrendamiento para el año 2017.

Los Gastos Operativos disminuyeron en 0,41%, lo que no permitió obtener una mejor rentabilidad.

RECOMENDACIONES:

Se recomienda a la administración de la Empresa mantener y mejorar todos los criterios de gestión del año 2017 para producir buenos resultados.

Informe de Comisario

Realizado por:

C.P. Freddy Lozano M.

Freddy Lozano M.

Revisado por:

Eco. Teresita Ramirez Hoyos

Teresita Ramirez Hoyos