

INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de
CONSTRUGRISHA S.A.

En cumplimiento al artículo 279 de la Ley de Compañías del Ecuador a los Estatutos de la Compañía, y dentro del alcance de mi revisión, conceptué que obtuve información necesaria y realice pruebas orientadas al cumplimiento en mi función de comisario de CONSTRUGRISHA S.A. en lo referente a:

- a. Exigir a los administradores la entrega de balances periódicos
- b. Examinar los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y de cartera
- c. Revisar los estados financieros de la compañía

En calidad de Comisario, he procedido a la revisión del Estado de Situación Financiera de CONSTRUGRISHA S.A. al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Evolución Patrimonial por el año que termina en esa fecha, y me corresponde informar los siguientes aspectos significativos.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Consta de los siguientes rubros:

- i. Fondos disponibles por USD 83.105,31 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales
- ii. Activos financieros por USD 2.931,12 que corresponde a préstamos a empleados relacionados
- iii. Existencias por USD 679.642,47 valor de los proyectos en proceso de construcción Israel I II y III que incluye USD 12.367,15 de materia prima en bodegas.
- iv. Servicios y pagos anticipados a proveedores y subcontratistas por USD 13.809,73.
- v. Activos por impuestos corrientes por USD 313,00 por concepto de crédito tributario.

El activo corriente alcanza la cantidad de USD 779.801,63 que significa el 83,10% del activo total.

En el año 2012 fue de USD 702.252,04 y correspondía al 100% del activo total

ACTIVO NO CORRIENTE

Está compuesto por:

- i. Propiedad planta y equipo USD 4.663,24
- ii. Propiedades de Inversión USD 133.927,13
- iii. Otros activos USD 20.000,00

El activo no corriente es de USD 158.590,37 representa el 16,90% del Activo Total.

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Se constituye de la siguiente manera:

- i. Deudas con el sector No Financiero: Cuentas y Documentos por pagar Comerciales por USD 2.925,62, Otras Obligaciones Corrientes USD 3.294,88, deudas con Partes Relacionadas USD 615.647,14, deudas con terceros USD 45.000,00 y Anticipos clientes USD 9.000,00.

- ii. Deudas con el Sistema Financiero: corresponde a la porción corriente de compromisos a largo plazo con la Cooperativa Pilahuin Tio Cia. Ltda. y el valor de préstamo con el Banco de Guayaquil C.A por un valor total de USD 109.285,64.
- iii. Otras Obligaciones Corrientes: con la Administración Tributaria USD 313,00, con el IESS por aportes USD 924,56 y Beneficios de ley a trabajadores por USD 2.313,04.

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 785.153,28 y corresponde al 90,78% del valor total del pasivo. En el 2012 fue del 100%.

PASIVO NO CORRIENTE

Consta de un solo rubro:

- i. Obligaciones con el sector Financiero por USD 79.762,01 que son compromisos adquiridos con la Cooperativa Pilahuin Tio Cia. Ltda. con hipoteca de bienes inmuebles de la compañía de acuerdo a las resoluciones tomadas por el Directorio.

El pasivo no corriente corresponde al 9,22% de valor total del pasivo, que en el 2012 fue del 0%.

CUENTAS PATRIMONIALES

Se compone de:

- i. Capital social Suscrito y Pagado por USD 800,00
- ii. Aportes Futuras capitalizaciones por USD 100.000,00
- iii. Resultado Neto del Periodo en pérdida USD 27.323,29, este resultado se debe a que la compañía en el 2013 inicia operaciones efectivas.

Las cuentas patrimoniales suman: USD 73.476,71 las mismas que en el 2012 fueron de USD 800,00.

ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

Considerando que la empresa en el 2013, fue el año de arranque y que sus obras en construcción aún están en proceso, al 31 de diciembre 2013 no se registran ingresos significativos en relación al valor de sus inventarios actuales, y ascienden a USD 164.519,91 por concepto de: un contrato de construcción y permuta de cuatro lotes de terreno, costo de reclasificación de existencias a propiedades de inversión por USD 133.927,13 y otros ingresos por USD 843,85.

EGRESOS

Según la información proporcionada se puede observar que el Estado de Resultados Integrales, en el periodo comprendido de enero a diciembre del 2013, incluyen gastos administrativos y generales, que ascienden a USD 26.839,67, Gastos Financieros por USD 2992,40, un Costo de Ventas de USD 162.854,98 que incluye el costo por reclasificación de activos por USD 133.927,13. Montos que en relación a los ingresos generan una pérdida de USD 27.323,29. La misma que disminuye el valor patrimonial.

Esta disminución patrimonial ha obligado a la compañía a entrar en un proceso de aumento del capital social de conformidad al artículo 361 de la Ley de Compañías.

BREVE ANALISIS FINANCIERO

- i. Índice de Liquidez.- $AC/PC = \text{USD } 1,00$: significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 1,00
- ii. Relación Patrimonio y Pasivo Total.- USD 0,08, este índice nos dice que por cada dólar de deuda total que mantiene, la compañía cuenta con USD 0,08 en su patrimonio, lo que significa que sus activos están financiados altamente por terceros.
- iii. El patrimonio financia el 8% del activo de la empresa.

Del análisis realizado en los párrafos anteriores se deduce que la compañía tiene indicadores aceptables para un normal desarrollo asegurando una empresa en marcha.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados se presentan razonablemente, en todo aspecto significativo.

Adicionalmente creo conveniente mencionar que:

- i. He revisado el registro de accionistas
- ii. Los Administradores han acatado las normas legales, estatutarias y reglamentarias, las disposiciones de la Junta General de Accionistas, del Directorio y Superintendencia de Compañías.
- iii. La estructura de control interno mantiene un plan de organización adecuada; métodos y procedimientos relacionados directamente con la protección de los activos y la confiabilidad de los registros financieros, eficiencia de las operaciones y adhesión a las políticas administrativas.
- iv. Que la contabilidad se lleva conforme a las normas legales vigentes, las operaciones en ellas registradas son llevadas de acuerdo a la normativa pertinente.
- v. La compañía ha cumplido con las obligaciones tributarias, laborales y reportes a la Unidad de Análisis Financiero para el control y prevención de lavado de activos.

De la revisión de todos los procesos, estados financieros y documentos disponibles me permito recomendar a la administración gestionar el plan de mercadeo para la promoción de los proyectos inmobiliarios que permita tener mayor rotación de inventarios y mejorar los indicadores financieros.

Finalmente agradezco a la administración por proporcionar la información solicitada y requerida para la elaboración de este informe.


Ing. Edwin R. Cervantes
COMISARIO

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Marzo 9, 2014