

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 2014, 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 7.772,08 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales
- ii. Activos financieros por USD 78.941,66 que corresponde a Cuentas por cobrar Clientes no Relaciones y préstamos a empleados relacionados.
- iii. Inventarios por USD 852.753,85 valor de los proyectos en proceso de construcción Israel I, II y III.
- iv. Servicios y pagos anticipados a proveedores y subcontratistas por USD 6.820,98
- v. Activos por impuestos corrientes por USD 205,6 por concepto de crédito tributario.

El activo corriente alcanza la cantidad de USD 946.494,17 que significa el 97,27% del activo total.

ACTIVO NO CORRIENTE

Está compuesto por:

- i. Propiedad planta y equipo USD 6.530,12 el incremento en relación al periodo 2013 es por la adquisición del sistema contable.
- ii. Otros activos USD 20.000,00 igualmente sin variación respecto al 2013.

El activo no corriente es de USD 6.530,12 representa el 2,73 % 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 21.206,70 Otras Obligaciones Corrientes USD 512,15, deudas con Partes Relacionadas Accionistas USD 579.275,14, y USD 60.531,00 con terceros Relacionados, deudas con terceros No Relacionados USD 32.850,00 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 91.494,81.
- iii. Otras Obligaciones Corrientes: por USD 512,15

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 827.916,10 y corresponde al 92.57% del valor total del pasivo. En el 2013 fue del 90,78%

PASIVO NO CORRIENTE

Consta de un solo rubro:

- I. Obligaciones con el sector Financiero por USD 65.476,37 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 7.43% de valor total del pasivo, que en el 2013 fue del 9.22%.

CUENTAS PATRIMONIALES

Se compone de:

- I. Capital social Suscrito y Pagado por USD 100.00,00
- ii. Aportes Futuras capitalizaciones por USD 800.00
- iii. Resultado Neto del Período en superávit USD 4.648,81
- iv. Las cuentas patrimoniales suman: USD 78.642,06 las mismas que en el 2013 fueron de USD 73.476,71

ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

Los Ingresos Brutos por venta de unidades habitacionales del período económico 2014 son de USD 217.700.00, prestación de servicios 12% IVA, USD 895.00, Existe una disminución de las ventas de USD 9.605,87 por concepto de Devolución en ventas por modificaciones en terminados en relación al acuerdo inicial con el cliente Leonardo Hermes Suarez.

EGRESOS

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados integrales, en el período comprendido de enero a diciembre del 2014 incluyen gastos administrativos y Venta, que ascienden a USD 50.502,32, , gastos financieros que se carga al gasto del período por USD 6.263,78 un costo de ventas de USD 141.123,34. Montos que en relación a los ingresos generan una unidad Neta de USD 4.648,81. La misma que aumenta el valor patrimonial.

BREVE ANALISIS FINANCIERO

- I. Índice de Liquidez- AC/PC= USD 1,14: significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 1,14.

- ii. Relación Patrimonio y Pasivo Total.- USD 0,088, este índice nos dice que por cada dólar de deuda total que mantiene, la compañía cuenta con USD 0,088 en su patrimonio, lo que significa que sus activos están financiados altamente por terceros.
- iii. El patrimonio financia el 8.08% del activo de la empresa.

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

En mi opinión los estados financieros antes mencionados 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. Ana Mercedes Cercado
COMISARIO

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Junio 15, 2015