

## **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 oportuna por parte de la administración, orientando mi accionar al cumplimiento de mi función de comisario de CONSTRUGRISHA S.A. en particular en lo referente a los numerales:

- 2.- Exigir a los administradores la entrega de balances de comprobación periódicos
- 3.- Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y de cartera.
- 4.- Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta informes debidamente fundamentados sobre los mismos.
- 8.- Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la compañía:

En calidad de Comisario, he procedido a la revisión del Estado de Situación Financiera Consolidado de CONSTRUGRISHA S.A. al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de Resultado Integral Consolidado, Estado de Flujo de Efectivo Consolidado y Estado de Evolución Patrimonial consolidado 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 923 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales, incluye el efecto de consolidación de estados financieros con asociadas.
- ii. Inventarios por USD 789.988 : donde USD 83.278 corresponde a terrenos disponibles para la venta o construcción ubicadas en los Proyectos Israel I y II; USD 624.457 en viviendas en construcción , USD 68.726 viviendas Terminadas, Las viviendas están únicamente en el proyecto Israel I, ubicado en el sector San Francisco, Parroquia La Esperanza de la Ciudad de Ibarra,
- iii. Activos por impuestos corrientes por USD 28.282 a efectos de consolidación con el Consorcio G&F, a la cuenta de CONSTRUGRISHA SA corresponde únicamente USD 293.

El activo corriente alcanza la suma de USD 854.280 que significa el 95.47% del activo total.

#### **ACTIVO NO CORRIENTE**

Está compuesto por:

- I. Propiedad planta y equipo neto es de USD 28.282, correspondiente Vehículos, Muebles, Maquinaria y Equipo
- II. El activo no corriente es de USD 40.472.

## **PASIVO**

### **PASIVO CORRIENTE**

Se constituye de la siguiente manera:

- i. Deudas con el sector No Financiero: Cuentas y Documentos por pagar Comerciales por USD 101.866, donde USD 89.746 son de proveedores no relacionados y USD 1.356 proveedores relacionados y la diferencia USD 8.748 son por efectos de consolidación.
- ii. Deudas con el Sistema Financiero es de USD 34.857
- iii. Existe una provisión de intereses por USD 21.540.

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 193.997 y corresponde al 23.72% del valor total del pasivo.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

Consta de las siguientes cuentas:

- i. Partes relacionadas por pagar de USD 586.215 y desglosa de la siguiente manera: USD 511.452 a Thelmo Grijalva Cevallos por el acuerdo de novación de pago compra de proyecto a la Asociación Israel, USD 51.000, deuda a la socia Nancy Terán, USD 13.797 deuda a terceros relacionados Alexandra Barraqueta Torres y la diferencia con otros relacionados.

### **CUENTAS PATRIMONIALES**

Se compone de:

- i. Capital social Suscrito y Pagado por USD 100.000.
- ii. Aportes Futuras capitalizaciones por USD 800.00
- iii. Resultado Neto del Periodo en perdida USD 1.796

## **ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS**

### **INGRESOS**

Los Ingresos Brutos por venta de unidades habitacionales del periodo económico 2016 son de USD 352.749, Contratos de Construcción 12% IVA, USD 132.047, una devolución en ventas por 14.941, Otros Ingresos por concepto de prestación de servicios de consultoría con el sector público por USD 20.026.

### **EGRESOS**

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados integrales, en el periodo comprendido de enero a diciembre del 2016 incluyen gastos administrativos y Venta, que ascienden a USD 108.566 un costo de ventas de USD 368.714, costos financieros por USD 17.028, Impuestos a la renta USD 10.606. Dando como Resultado integra total USD 1.2370 en negativo.

## **BREVE ANALISIS FINANCIERO**

- i. Índice de Liquidez.-  $AC/PC = USD\ 4.40$ : significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 4.40.
- ii. Relación Patrimonio y Pasivo Total.- USD 0,07, este índice nos dice que por cada dólar de deuda total que mantiene, la compañía cuenta con USD 0.09 en su patrimonio, lo que significa que sus activos están financiados altamente por terceros.
- iii. El patrimonio financia el 8.62 % 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 revisados 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 de la 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, especialmente el de liquidez.

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



Ing. Ana Mercedes Cercado  
**COMISARIO**  
1003694781

San Miguel de Ibarra, Ecuador  
marzo 01, 2017