

## **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:

1. Exigir a los administradores la entrega de balances de comprobación periódicos
2. 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.
3. Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta informes debidamente fundamentados sobre los mismos.
4. Vigilar en cualquier tiempo las operaciones 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 2017, 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 649,62 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales, Los activos financieros de USD 32.709,03 que corresponde a USD 21.379,72 y a las participaciones por Cobrar en el Consorcio GYF producto de su liquidación por USD 11.329,31.
- ii. Inventarios por USD 724.530,04; donde USD 56.766,00 corresponde a terrenos disponibles para la venta o construcción ubicadas en los Proyectos Israel I y II; USD 667.764,04 en viviendas en construcción, Las viviendas están únicamente en el proyecto Israel I, ubicado en el sector San Francisco, Parroquia La Esperanza de la Ciudad de Ibarra.
- iii. Otros activos USD 10.526,07

El activo corriente alcanza la suma de USD 768.414,76 que significa el 96,15% del activo total.

#### **ACTIVO NO CORRIENTE**

Está compuesto por:

- I. Propiedad planta y equipo neto es de USD 30,737,42 correspondiente Vehículos, Muebles, Maquinaria y Equipo
- II. El activo no corriente es de USD 30.774,45

## **PASIVO**

### **PASIVO CORRIENTE**

Se constituye de la siguiente manera:

- i. Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales por USD 54.463,20
- ii. Obligaciones con Instituciones Financieras USD 79.312,77
- iii. Obligaciones corrientes con empleados USD 4.296,20 y Pasivos Corrientes por Impuestos y otras obligaciones fiscales USD 5.902,44
- iv. Existe el saldo de la Cuenta por pagar al Arq. Thelmo Grijalva por concepto de compra de Proyecto Israel por USD 444.977,38 un interés por pagar de USD 17.973,11 con un préstamo temporal con saldo de USD 2.425,05 que se destinó al pago de Plusvalía en ventas de inmuebles del periodo de revisión ; un saldo de USD 60.000, por pagar a la Ec. Nancy Terán y a la Ing. Alexandra Barraqueta de USD 8.360,64

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 677.710,79 y corresponde al 93.20 % del valor total del pasivo.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

Consta de las siguientes cuentas:

- i. Pasivos no Corrientes por USD 49404,18, dentro de este valor consta USD 46.781,36 de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo.

### **CUENTAS PATRIMONIALES**

Se compone de:

- i. Capital social Suscrito y Pagado por USD 100.000.
- ii. Aportes Futuras capitalizaciones por USD 800.00
- iii. Reservas 2017 USD 1.569,8 Reserva Acumulada USD 2.102,29, Resultado Neto del Periodo positivo de USD 14.271,76
- iv. Pérdidas Acumuladas de USD 43.303,84

## **ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS**

### **INGRESOS**

Los Ingresos Brutos ordinarios del periodo económico 2017 son de USD 205.360 por ventas de bienes inmuebles, Otros Ingresos USD 12.701 dentro de esta cuenta se encuentra la participación en consorcios por USD 10.829,31.

### **EGRESOS**

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados integrales, en el periodo comprendido de enero a diciembre del 2017 incluyen gastos Administrativos y Venta, que ascienden a USD 55.310 un costo de ventas de USD 136.674, costos financieros por USD 5.575, Impuestos a la renta USD 4.645 participación trabajadores

por USD 3.618,13 . Dando como Resultado integra total USD 15.698,94 en positivo antes del cálculo de reserva legal.

### **BREVE ANALISIS FINANCIERO**

- i. Índice de Liquidez.-  $AC/PC = \text{USD } 1.13$ : significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 1,13.
- ii. Relación Patrimonio y Pasivo Total.- USD 0,099 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 9.01 % 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**  
CONSTRUGRISHA S.A.

San Miguel de Ibarra, Ecuador  
marzo 01, 2018