

## 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, conceptúo 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 a lo referente a los numerales:

1. Exigir a los administradores la entrega de los 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 y los estados de caja y 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 2018, 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 1.470,56 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales. Los activos financieros de USD 23.386,91, que corresponden a USD 18.095,04 de Cuentas por Cobrar a Clientes, USD 178,17 a Otras Cuentas por Cobrar y a las participaciones por Cobrar en el Consorcio GYF de su liquidación por USD 5.113,70.
- ii. Inventarios por USD 561.735,99: Donde USD 57.449 corresponde a terrenos disponibles para la venta o construcción ubicados en los Proyectos Israel I y III; mientras que USD 504.286,91 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 46.543,25.

El activo corriente alcanzo la suma de USD 561.732,99 que significa el 93.22% del activo total.

#### ACTIVOS NO CORRIENTE

Está compuesto por:

- i. Propiedad planta y equipo neto por un valor USD 46.945,40 correspondiente a Vehículos, Maquinaria y Equipo.
- ii. El activo no corriente es de USD 45.982,43

## **PASIVO**

### **PASIVO CORRIENTE**

Se constituye de la siguiente manera:

- i. Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales por USD 18.855,97.
- ii. Obligaciones con Instituciones Financieras USD 754,56.
- iii. Obligaciones corrientes con empleados USD 430,37 Y Pasivos Corrientes por Impuestos y otras obligaciones fiscales USD 5.846,84.
- iv. Existe el saldo de la Cuenta por pagar al Arq. Thelmo Grijalva por concepto de compra de Proyecto Israel por USD 396.337,38, Préstamo de la Eco. Nancy Terán por pagar de USD 60.000, préstamo de la Ing. Alexandra Barraqueta con saldo de USD 2.686,54 y a la Dra. María Ruales por USD 60.000.

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 544.911,66 y corresponde al 91.22% del valor total del pasivo.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

Consta de las siguientes cuentas:

- i. Pasivos no Corrientes por USD 46.444,12, dentro de este valor consta USD 41.673,57 de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo y Porción a largo plazo del Impuesto a la Renta por pagar de ejercicios anteriores por USD 4.147,73.

### **CUENTAS PATRIMONIALES**

Se compone de:

- i. Capital Social Suscrito y Pagado por USD 100.000.
- ii. Reservas 2018 USD 693,49 Reserva Acumulada USD 2.795,78 Resultado Neto del Periodo Positivo USD 6.241,45.
- iii. Pérdidas Acumuladas de USD 29.032,08

## **ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS**

### **INGRESOS**

Los ingresos brutos ordinarios del periodo económico 2018 son de USD 459.980,27 Por ventas de bienes inmuebles. Otros ingresos USD 3.923,69.

### **EGRESOS**

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados integrales, en el periodo comprendido de enero a diciembre del 2018 incluyen gastos Administrativos y de Venta, que asciende a USD 80.015,13, un costo de venta de USD 362,464,74; costos financieros por USD 2.955,78 Impuesto a la renta USD 6.783,93 , Participación Trabajadores por USD 2.770,25. Dando como Resultado Integral Total USD 6.934,94 en positivo antes del cálculo de reserva legal.

## BREVE ANÁLISIS FINANCIERO

- i. Índice de Liquidez.-  $AC/PC = USD 1.03$  Significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 1.03.
- ii. Relación Patrimonio y Pasivo Total.- USD 0,130 este índice nos dice que por cada dólar de deuda total que mantiene, la compañía cuenta con USD 0,13 En su patrimonio, lo que significa que sus activos están financiados altamente por terceros.
- iii. El patrimonio financia el 13% 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 la información, 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: que incluye 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 conforma 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 04, 2019