

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 2019, 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 16.531,59 con saldos en caja y cuentas corrientes en bancos locales. Los activos financieros de USD 8.386,91, que corresponden a USD 3.095,04 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 546.545,55: Donde USD 62.503,72 corresponde a terrenos disponibles para la venta o construcción ubicados en los Proyectos Israel I y III; mientras que USD 484.041,83 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 36.807,24. |

El activo corriente alcanzo la suma de USD 608.271,29 que significa el 94.25% del activo total.

ACTIVOS NO CORRIENTES

Está compuesto por:

- i. Propiedad planta y equipo por un valor neto de USD 37.081,80 correspondiente a Vehículos, Maquinaria y Equipo.
- ii. Encaje de Certificados de Aportación por USD 37,03.

iii. El activo no corriente asciende a USD 37.118,83.

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Se constituye de la siguiente manera:

- i. Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales por USD 13.508,86.
- ii. Obligaciones con Instituciones Financieras USD 8.126,31.
- iii. Obligaciones corrientes con empleados USD 1.694,60 y Pasivos Corrientes por Impuestos y otras obligaciones fiscales USD 6.850,81.
- iv. Existe el saldo de la Cuenta por pagar al Arq. Thelmo Grijalva por concepto de compra de Proyecto Israel por USD 366.337,38, Préstamo de la Eco. Nancy Terán por pagar de USD 60.000,00 y préstamo de la Dra. María Ruales por USD 60.000,00.

El Pasivo Corriente asciende a una suma de USD 516.517,96 y corresponde al 93.97% del valor total del pasivo.

PASIVO NO CORRIENTE

Consta de las siguientes cuentas:

- i. Pasivos no Corrientes por USD 33.150,06, dentro de este valor consta la obligación con Pilahuín Tío a largo plazo por un valor de USD 31.165,05 y Porción a largo plazo del Impuesto a la Renta por pagar de ejercicios anteriores por USD 1.362,19.

CUENTAS PATRIMONIALES

Se compone de:

- i. Capital Social Suscrito y Pagado por USD 100.000.
- ii. Reservas 2019 USD 44,97. Reserva Acumulada USD 2.840,75. Resultado Neto del Periodo Positivo USD 404,70.
- iii. Pérdidas Acumuladas de USD 5.727,38

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

Los ingresos brutos ordinarios del periodo económico 2019 son de USD 212.033,45 Por ventas de bienes inmuebles. Otros ingresos USD 0.72.

EGRESOS

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados integrales, en el periodo comprendido de enero a diciembre del 2019 incluyen gastos Administrativos y de Venta, que asciende a USD 51.994,67, un costo de venta de USD 156.154,68; costos financieros por USD 917,70,. Impuesto a la renta USD 5.533,13, Participación Trabajadores por USD 1.055,79. Dando como Resultado Integral Total USD 449,67 en positivo antes del cálculo de reserva legal.

BREVE ANÁLISIS FINANCIERO

- i. Índice de Liquidez.- $AC/PC = 1.18$. Significa que por cada dólar que se debe a corto plazo la compañía cuenta con el respaldo de activos de corto plazo de USD 1.18.
- ii. Relación Pasivo Total y Activo Total.- Este índice nos dice que por cada dólar invertido en activos el 88% está costado externamente, lo que significa que sus activos están financiados altamente por terceros.
- iii. Relación Patrimonio Total y Activo Total.- El patrimonio financia el 12% 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 felicitar a la administración por gestionar el plan de mercadeo para la promoción de los proyectos inmobiliarios que permitieron 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.

Atentamente,



Ing. Ana Mercedes Cercado
COMISARIO
CONSTRUGRISHA S.A

Ibarra, 25 de junio del 2020