

INFORME COMISARIO
PROMOTORA INMOBILIARIA ECO BUILDING
RESOURCES AND MATERIALS EBURMA SA
AÑO 2018

PROMOTORA INMOBILIARIA ECO BUILDING RESOURCES AND MATERIALS EBURMA SA

INFORME DE COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INFORME DE COMISARIO A la Junta General de Accionistas y Directorio de: PROMOTORA INMOBILIARIA ECO BUILDING RESOURCES AND MATERIALS EBURMA SA

En mi calidad de comisario principal de EBURMA S.A., de acuerdo a la designación por parte del Gerente General, por delegación de la Junta General de Accionistas realizada el 24 de julio de 2018 y en cumplimiento de la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado al estado de situación financiera 31 de diciembre del año 2018, el estado de sus operaciones, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha. Ha incluido esta revisión, los libros sociales de la compañía y el cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas por parte de los Administradores de la compañía.

1. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIFS), es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación de dichos estados financieros.

2. RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros de la Compañía, basado en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento – NIAA, incluyendo en consecuencia pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidas en los Estados Financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación de control interno de la Compañía y otros procedimientos de revisión, considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores información de las operaciones, registros contables y documentación sustentada de las transacciones revisadas sobre bases selectivas.

Adicionalmente, he revisado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de

Efectivo por el año terminado en esa fecha; así como los libros sociales de la Compañía y, entre ellos, las actas de Junta de Accionistas y Directorio. Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

3. CUMPLIMIENTOS Y OPINIÓN

De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014, en adición debo indicar:

3.1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de mi examen, en base al balance de mi revisión, las transacciones registradas, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las juntas de Accionistas y del Directorio emitidas en el año 2018.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas, libro de expedientes, libro de acciones y accionistas, durante el año 2018 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como EBURMA S.A., cuya actividad es Servicios y venta de paneles prefabricados para construcción de casas y derivados, por participación accionaria del exterior, deben preparar los estados financieros bajo NIIF en el 2018.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

3.2. SITUACION FISCAL

Presenta la declaración tardía al SRI de varios meses de los formularios 103, 104 y en especial el formulario 101 de impuesto a la renta mismos al presentar crédito tributario tanto en Iva como en impuesto a la renta no debían generar pagos por multas e intereses, adicional a las posibles multas que el SRI nos pueda citar dentro del plazo de 5 años hasta quedar exentos de cualquier responsabilidad tributaria.

En la Superintendencia de Compañías presenta un valor pendiente de pago por concepto de la contribución solidaria en base a la información presentada en el año 2017.

En el IESS presenta planillas pendientes de pago desde el mes de marzo del 2018 hasta octubre del mismo año, lo que ha generado que algunas planillas se encuentren ya en títulos, este incidente proveniente de la insolvencia de la compañía

Como resultado responsabilidades patronales además de una posible coactiva, retención de fondos y medidas cautelares a gerentes, accionistas y representante legal dentro del marco judicial y penal del Ecuador.

3.3. OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente - en todos los aspectos materiales- la situación financiera de EBURMA S.A., al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente he podido verificar que los administradores han dado cumplimiento a las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la Compañía están adecuadamente manejados

3.4. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

El trabajo de Comisario se lo puede realizar a satisfacción porque la empresa cuenta con los documentos y comprobantes necesarios de tal forma para que toda transacción sea respaldada y documentada adecuadamente.

En cuanto a los registros contables debo indicar que éstos se encuentran actualizados y en orden.

Como se puede deducir del punto anterior, se maneja un plan de cuentas adecuado que permite el registro de los movimientos por partida doble, durante el año 2018. Todas las cuentas contables tienen concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.5. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO

Con base a la revisión efectuada, considero que los controles internos implementados por la administración de la Compañía son adecuados, lo cual ha contribuido a un eficiente manejo financiero y administrativo.

3.6. INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY LABORAL

En cumplimiento a lo dispuesto a la primera disposición general de la Ley 2006- reformativa al Código de trabajo, informo que durante el ejercicio 2018 la Compañía no mantuvo trabajadores contratados bajo el sistema de intermediación laboral con empresas que cuentan con la autorización requerida por la ley para prestar ese tipo de servicios.

3.7 INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY ORGANICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO

Según lo dispuesto en el Registro Oficial N. 759 de 20 de mayo de 2017, la Compañía no se acogió a la disposición de las contribuciones solidarias sobre la remuneración y sobre las utilidades, según Artículos 3 y 6 de la mencionada Ley; con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva que comprenderá, entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas para enfrentar las consecuencias del terremoto ocurrido el 16 de abril de 2016, en todas las zonas gravemente afectadas, debido a

que sus actividades dieron principio en ese año y presento perdidas contables y tributarias y sus empleados a la fecha no sobrepasaban dichos montos establecidos para la retención de sueldos.

4.1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

El Activo Total de la Empresa asciende a USD \$ 572.464,77 dólares de los Estados Unidos de América. Un detalle de los rubros que integran el activo es como sigue:

(Ver página siguiente)

	<u>ACTIVOS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	1.072,87	10.318,50
4	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	0	0
5	Activos financieros, neto	69.156,25	33524,33
6	Existencias, neto	141.494,52	190.449,04
	Servicios y otros pagos anticipados	99.625,41	32.534,97
7	Activos por impuestos corrientes	<u>55.826,26</u>	<u>64.582,27</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>367.175,31</u>	<u>309.761,66</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades y equipo, neto	107.645,28	185.701,35
	Otros activos	<u>97.644,18</u>	<u>121.111,83</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>205.289,46</u>	<u>306.813,18</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u><u>572.464,77</u></u>	<u><u>616.574,84</u></u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Obligaciones financieras a corto plazo	203.376,35	65.370,44
10	Pasivos financieros	123.975,34	276.299,33
11	Otras obligaciones corrientes	<u>46.232,77</u>	<u>136.582,75</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>373.584,46</u>	<u>478.252,52</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
12	Provisiones por beneficios a empleados	182.529,89	0
13	Compañías relacionadas a largo plazo	<u>12.600,00</u>	<u>0</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>195.129,89</u>	<u>0</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>568.714,35</u>	<u>478.252,52</u>
14	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
	Capital social	364.750,00	364.750,00
	Resultados Acumulados	(226.427,68)	0
	Resultados del ejercicio	<u>(134.571,90)</u>	<u>(226.427,68)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3750,42</u>	<u>138.322,32</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	572.464,77	616.574,84

4.2. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL

La Compañía incorpora en los ingresos la venta de equipos y los servicios que presta a terceros; mientras que los gastos corresponden principalmente a los rubros administrativos que se generan por la prestación de servicios que se encuentran debidamente respaldados y corresponden al giro del negocio.

4	INGRESOS	393.257,62
4.01.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	393.257,62
4.01.01.	VENTA DE BIENES	234.547,39
4.01.01.01	Venta de Paneles	222.352,53
4.01.01.02	Venta de Accesorios	12.146,36
4.01.01.04	Venta de Materia Prima	48,5
4.01.02.	PRESTACION DE SERVICIOS	112.171,77
4.01.02.01	Corte e Instalación	14.446,62
4.01.02.02	Diseño y Asesoría	97.725,15
4.01.04.	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	48.398,70
4.01.04.01	Otros Ingresos	48.398,70
4.01.05.	DESCUENTO EN VENTAS	-1.860,24
4.01.05.01	DESCUENTO EN VENTAS	-1.860,24
5	COSTOS y GASTOS	527.829,52
5.01.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	293.075,91
5.01.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	216.116,02
5.01.01.01	Costo de Venta de Paneles	187.229,69
5.01.01.02	Costo de Venta de Accesorios	26.907,42
5.01.01.03	Costo de Venta de Materia Prima	1.621,59
5.01.01.04	Costo Muestras y Demostraciones	357,32
5.01.02.	MANO DE OBRA DIRECTA	24.262,31
5.01.02.01	Costo Construcción e Instalación MOD	24.262,31
5.01.03.	MANO DE OBRA INDIRECTA	37.050,08
5.01.03.001	Costo de Venta de Proyectos Contratados	37.050,08
5.01.04.	OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	15.647,50
5.01.04.004	Costos Indirectos de Fabricación	15.647,50

Los Ingresos y gastos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 fueron como sigue:

El ejercicio fiscal del año 2018, arroja una pérdida contable y tributaria, y es el reflejo de la gestión que ha tenido la Compañía en el mercado, debido a factores políticos y sociales del país.

4.3. INDICADORES FINANCIEROS

En cuanto a los indicadores financieros, comentaré los que considero son importantes para la Compañía:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INDICE 2018

Razón Corriente	=	ACTIVO <u>CORRIENTE</u> PASIVO CORRIENTE	=	<u>367.175,31</u> 373.584,46	=	0,98284417
Prueba Acida	=	ACTIVO CORRIENTE - <u>INVENTARIO</u> PASIVO CORRIENTE	=	367.175,31- <u>141.494,50</u> 373.584,46	=	<u>225.680,81</u> 373.584,46 = 0,60409582
Capital de Trabajo	=	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	=	367.175,31 -	-	373.584,46 = -6.409,15
Endeudamiento sobre Activos Totales	=	TOTAL <u>PASIVOS</u> TOTAL ACTIVOS	X	100%	=	<u>568.714,35</u> 572.464,77 X 100% = 99,3448645
Endeudamiento Leverage o Apalancamiento	=	PASIVO <u>CORRIENTE</u> TOTAL PASIVO	=	<u>373.584,46</u> 568.714,35	=	0,65689297
Índice de endeudamiento	=	TOTAL <u>PASIVOS</u> PATRIMONIO	=	<u>568.714,35</u> 3750.42	=	151.64%

Concentración de Endeudamiento	=	$\frac{\text{PASIVO CORRIENTE}}{\text{TOTAL PASIVO}}$	X	100%	=	$\frac{373.584,46}{568.714,35}$	X	100%	=	65,6892973
ROE	=	$\frac{\text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{TOTAL PASIVO}}$	X	100%	=	$\frac{182.529,89}{568.714,35}$	X	100%	=	32,0951792
ROA	=	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{PATRIMONIO TOTAL}}$	=	$\frac{-134.571,90}{3.750,42}$	=	-35,8818212				
Indicador de Alerta Temprana	=	$\frac{\text{UTILIDAD OPERACIONAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	=	$\frac{-134.571,90}{572.464,77}$	=	-0,23507455				

Sobre los estados financieros auditados correspondiente al año 2018 se pudo determinar lo siguiente:

Capital de Trabajo. - La empresa presenta un déficit en el capital de trabajo por USD \$-6.409,15 lo que demuestra que los recursos de la Compañía no permiten atender los compromisos que surgen en el normal desarrollo de su actividad económica dentro del plazo de su vencimiento.

Índice de Liquidez. - La Compañía para cubrir cada dólar de obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo, cuenta con USD \$ 0,98; es decir que las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior, al de la madurez de las obligaciones corrientes.

Prueba Ácida. – El análisis a la prueba ácida indica que la Compañía no está en la capacidad de atender sus obligaciones a corto plazo.

Relación Patrimonio / Activo Total. - El patrimonio representa el 0,65% del total de activos.

5. REGISTROS CONTABLES LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, durante el año 2018 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales, por lo tanto, considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requerimientos que determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio.

Los rubros y conceptos contables son acorde a los que se establece en la opinión de la firma de Auditoría Externa y en la declaración del impuesto a la renta del año 2018.

Una vez analizado en el presente informe, la actividad administrativa y contable de la empresa, así como, su situación y estructura financiera, recomiendo a la Junta General de Accionistas, aprobar en todas sus partes los Estados Financieros de EBURMA S.A., que presenta la Gerencia.

A handwritten signature in black ink on a light gray background. The signature is highly stylized and cursive, appearing to read 'Alexis Fernando Gavilánez Recalde'.

Quito, 20 de Octubre de 2019

Alexis Fernando Gavilánez Recalde

C.C. 171805111-1

C.B.A. 17-05763 COMISARIO