

PROHABITAT S.A.

Informe ejercicio
económico 2009

Dr. Mario Moreno
Mejía

**COMISARIO
REVISOR**

Ambato, 14 de mayo de 2010

Señor Ingeniero

Rafael Sevilla C.

PRESIDENTE "PROHABITAT S.A."

Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio de esta comunicación, me permito remitir a usted y por su intermedio a todos los señores accionistas de PROHABITAT S.A. el informe de Comisario Revisor por el año terminado en diciembre de 2009, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Compañías, resolución N° 92.1.4.3.014 y conforme a los estatutos sociales de la Compañía.

Para el desempeño de las funciones indicadas de Comisario Revisor, he cumplido con lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías. Se ha revisado, asimismo, los registros contables por medio del sistema aplicado para el efecto, los respectivos comprobantes, la correspondencia, libros, registros, etc. libros de acciones y accionistas los cuales en términos generales observan las disposiciones legales emitidas para el efecto.

A nivel de la administración de la compañía se puede manifestar que éstos han cumplido con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y han observado a todas las resoluciones emitidas por la Junta General y el Directorio, con el objetivo de cumplir con lo programado. La convocatoria a Junta General de Accionistas cumple con las disposiciones legales del caso en lo que se refiere a tiempo e información por la prensa, en lo anotado a la citación al Comisario Revisor.

El análisis económico se efectuó a los estados financieros originados mediante el proceso contable en concordancia con la aplicación de las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC). Independientemente de los cambios que puedan tener los mismos según resolución de la Junta General de Accionistas.

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

La Compañía, según su naturaleza y tipo de negocio, ha desarrollado los mecanismos de Control Interno adecuados que garantizan el debido cuidado de los recursos y la salvaguarda de los mismos. Un punto importante es la objetividad y veracidad de la información financiera y administrativa de PROHABITAT S.A. provenientes de su estructura de operaciones y el control imperante en sus procesos.

El sistema de control interno incluye la división de funciones incompatibles, un adecuado sistema de información, personal capacitado y calificado, procesos con el conveniente respaldo documental, etc. que garantizan que los recursos se los controle conforme el cumplimiento de los objetivos institucionales en su desarrollo y operatividad. Este sistema, está basado también en normas técnicas y administrativas, que adicionalmente garantizan y proveen un grado prudente de seguridad a los señores Socios en todas sus funciones y al señor Gerente General.

La correcta aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), convenciones contables, Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y demás disposiciones de orden Tributario, Laboral, Societario, etc. dan la seguridad y certeza que existe un adecuado Sistema de Control Interno en la Compañía.

A nivel operativo, la aplicación de un sistema computarizado prevé medidas implícitas que adecúan las actividades a la finalidad de control previo, concurrente y posterior añadidas a los registros y documentos de respaldo en las actividades.

En resumen, la compañía mantiene procesos claros e información adecuada que permiten manifestar la existencia de un ambiente operativo y administrativo adecuado en que interactúa el personal, en todos los niveles, en el desarrollo de los objetivos de la Compañía.

OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de PROHABITAT S.A. del ejercicio financiero por el año terminado en diciembre de 2009: Balance General y Estado de Resultados, han sido elaborados observando la correcta aplicación de principios, normas, criterios y convenciones contables, por lo que las cifras presentadas se consideran confiables. Adicional al aspecto profesional y contable de las personas encargadas del manejo técnico y operativo responsable del control y la información.

Los libros y registros contables, junto con la información de carácter operativo, se resumen en su movimiento en el sistema de contabilidad implementado y reflejan la correcta aplicación en las transacciones ejecutadas en PROHABITAT S.A. en el año 2009.

Cabe aclarar, sin embargo, que para este período no han existido ingresos que cubran los egresos propios de la actividad económica de la compañía por tal razón, existe una estructura diferente de su balance y asimismo, se obtiene una pérdida por lo anotado. Esta situación determina también que existan cambios en ciertas cuentas lo que produce cierta distorsión en el análisis efectuado.

A continuación se presenta un análisis completo que muestra el estado de la compañía por el año terminado en diciembre del 2009 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2008 (en ciertos datos se incluye también información a 2007), con el cual se trabaja en comparaciones y tendencias.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Composición de las principales cuentas

Análisis del Activo:

Las cuentas del activo presentan una composición limitada en la que el activo corriente es el activo más importante con una concentración del **99,89%** en el año 2009 similar a la estructura en 2008, la cual representaba **99,91%**.

Por la naturaleza de la actividad económica de la empresa puede ser necesaria la concentración de los activos en los más líquidos o corrientes; sin embargo, cabe mencionar la inexistencia de activos fijos que brinden sustento a la parte operativa de la compañía; constan dentro de los activos corrientes:

Composición	Año 2007	%	Año 2008	%	Año 2009	%
Activos Corrientes						
Bancos	307.365	44,95%	33.475	5,25%	548	0,06%
Deudores varios	0		7.634	1,20%	16.907	1,89%
Anticipo proveedores	0		3.260	0,51%	47.871	5,35%
Obras en ejecución	376.475	55,05%	593.739	93,05%	829.260	92,70%
Total activo corriente:	683.840	100,00%	638.108	100,00%	894.586	100,00%

Mientras que en 2007 la liquidez se concentra en bancos con un 44,95% para 2008 y 2009, esta se sitúa en apenas el 5,25% y 0,06% respectivamente. En la parte operativa por su lado, se observa una importante concentración en la cuenta "Obras en ejecución" con el **55,05%** en 2007, **93,05%** en 2008; y, **92,70%** en 2009, notándose una aplicación amplia de los recursos en actividades operativas.

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un **57,94%** en 2008 mientras que para el 2009 este porcentaje sube al **76,50%**. Por consiguiente el aporte patrimonial en los activos es del **42,06%** en 2008 y **23,50%** en el 2009:

Composición	Año 2007	%	Año 2008	%	Año 2009	%
Pasivo	423.252	61,89%	370.051	57,94%	685.152	76,50%
Patrimonio	260.588	38,11%	268.631	42,06%	210.453	23,50%
Total Pasivo y Patrimonio	683.840	100,00%	638.682	100,00%	895.605	100,00%

El endeudamiento mantiene una tendencia del 100% a corto plazo lo cual significa que las obligaciones contratadas son en períodos menores de un año de tal forma que por cada \$1 invertido en activos (incluidos los valores en construcciones en tránsito) \$,077 provienen de financiamiento a corto plazo lo cual puede en determinado momento generar problemas de liquidez si no se efectúan ingresos por ventas.

Las mayores concentraciones en este rubro son las cuentas por pagar con el **69,54%** del total pasivo corriente y anticipo de clientes con el **30,06%**.

Composición	Año 2007	%	Año 2008	%	Año 2009	%
Pasivo Corriente	188.666	44,58%	370.051	100,00%	685.152	100,00%

Resultados:

El comportamiento de los ingresos por ventas provenientes de las actividades económicas de la compañía ha sido irregular en este período, según se muestra en el cuadro siguiente, en 2009 no existen ingresos que sustenten las actividades operativas de la compañía:

INGRESOS	Año 2007	%	Año 2008	%	Año 2009
Ingresos por ventas	643.518	100,00%	451.500	100,00%	0
Costo de construcción y ventas	547.722	85,11%	382.910	84,81%	0
Utilidad Bruta:	95.796	14,89%	68.590	15,19%	0

Esta situación ha generado que los gastos del período se los financie con préstamos a corto plazo y/o con patrimonio lo cual puede deteriorar la situación financiera de la compañía a su vez no permite lograr los objetivos estratégicos al desarrollar su actividad social. Existe sin embargo, la posibilidad de comenzar a tener ingresos en el momento en que las construcciones en tránsito se vayan entregando y obteniendo el monto pactado en los contratos.

Los gastos administrativos y de ventas son los grupos de cuentas que se han cubierto en este periodo, bajo el siguiente detalle:

Gastos administrativos:	36.983	76,02%
Gastos de venta:	11.667	23,98%
Suman:	48.650	100,00%

La concentración importante de los gastos administrativos es sueldos y beneficios sociales con el **40,41%** del total; mientras que en gastos de venta la concentración está en publicidad y propaganda con el **63,44%** del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha aumentado un **40,23%** en el año 2009 con relación a 2008, esta variación corresponde principalmente al incremento de la cuenta "Obras en Ejecución" cuya variación ha sido del orden del **39,67%** (\$235.521) en el periodo.

Análisis del Pasivo:

Por el lado del pasivo total, la variación ha sido un **85,15%** (\$315.101) de incremento, esta situación muestra que los cambios en el activo han sido sustentados con financiamiento a corto plazo. Las fuentes de este financiamiento corriente han sido las cuentas por pagar que han incrementado un **45,86%** (\$149.818) y la cuenta de anticipos de clientes que muestra un incremento del **402,39%** (\$164.979).

Análisis del Patrimonio:

El patrimonio que mostró una recuperación en el período anterior, ya que en 2008 creció un 3,09% con relación a 2007, para este período presenta una disminución del **21,66%** resultado principalmente de la pérdida obtenida por la mencionada naturaleza económica del negocio ya que en el periodo no han existido ingresos sino solamente egresos a la espera de entregar las obras en ejecución.

Análisis de los Resultados:

Ingresos

En el periodo anterior (2008-2007) existió una disminución del ingreso por ventas (29,84%) mientras que en este periodo (2009-2008) no existieron ingresos por ventas ese factor es clave en el emprendimiento de estrategias de cobertura y posicionamiento que permitan diversificar los ingresos y enfrentar la estacionalidad del negocio.

Egresos

Por el lado de los egresos, se mantiene el criterio en el sentido que tienen un efecto limitado en los resultados ya que se trata de una estructura liviana que permite ahorro en los costos y gastos; sin embargo, al no existir ingresos, la carga operativa está trasladada a cubrir estos egresos con otros fondos como se analiza en los puntos anteriores.

Los egresos tiene un comportamiento de incremento entre el 2009 con relación al 2008 en un **4,11%** (\$1.461) porcentaje manejable.

Análisis de indicadores financieros

Análisis de la Liquidez:

El manejo de la liquidez es muy importante de acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, esta muestra un comportamiento decreciente si nos referimos al indicador de razón corriente:

Indicadores	2007	2008	2009
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 3,62	\$ 1,72	\$ 1,31
Capital de trabajo	\$ 495.173,66	\$ 268.056,75	\$ 209.433,72

En el primer año del análisis (2007): \$3,62 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir su endeudamiento a corto plazo; para 2008 hay un indicador de razón corriente de \$1,72 que es menor que el 2007 pero que adecuadamente permitiría cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2009, el indicador pasa a ser del \$1,31 por cada \$1,00 de deuda a corto plazo. No es conveniente, en términos financieros, tener demasiado dinero en caja o bancos ya que no genera retornos.

Por otro lado, el capital de trabajo muestra también un comportamiento decreciente aunque se puede manifestar que su nivel es adecuado conforme a las actividades realizadas.

Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía en que se requieren ingentes recursos en activos para cumplir con el objetivo social y de acuerdo al análisis mostrado en anteriores líneas, se puede manifestar que el incremento de activos corrientes ha sido correlativamente aportado por endeudamiento, de tal forma que se ha apalancado el crecimiento, de la siguiente manera:

Indicadores	2007	2008	2009
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	61,9%	57,9%	76,5%
Concentración C/P	44,6%	100,0%	100,0%

Se mantiene un nivel de endeudamiento adecuado a la actividad económica, situándose en un 76,5% en 2009 cuando en 2008 representó un 57,9% es decir aumentó en una interesante proporción. Adicionalmente, el endeudamiento

contratado ha sido especialmente a corto plazo, tanto en 2008 como en 2009 en que el 100% de los pasivos se contrata en plazos menores a un año.

Análisis del Rendimiento:

La rentabilidad del negocio ha tenido un desempeño irregular ya que, por ejemplo, el margen bruto en 2007 fue del **14,9%** mientras que en 2008 fue del **15,2%**, para 2009 este margen no existe por la no generación de ingresos anotada.

El año terminado en diciembre de 2009 ha significado una orientación hacia el avance de las obras pendientes y el cumplimiento de tareas operativas inherentes de la estructura, esperándose que en 2010 sea el año en que se puedan recuperar las inversiones efectuadas y generar resultados positivos para la compañía.

CONCLUSIONES

- Se mantiene en la organización medidas adecuadas de Control Interno así como la aplicación de principios adecuados en este orden que permiten tener la certeza en la objetividad y oportunidad de las cifras contables presentadas.
- Existe una estructura contable coherente en las cuentas del activo que están concentradas en el activo corriente que es el activo más importante en el año 2009. Por la naturaleza de la actividad de la compañía puede ser necesaria la concentración de los activos en este grupo.
- La mayor cantidad de los recursos de la empresa se encuentran aplicados en la operación de la misma, es decir, existe una concentración importante en la cuenta "Obras en ejecución" que muestra el cumplimiento social de la actividad de la compañía.
- Existe un apalancamiento controlado y oportuno para las actividades de la compañía, pudiéndose notar que la totalidad del pasivo es a corto plazo lo que puede dificultar de cierta manera los recursos disponibles para operar según las circunstancias del entorno, especialmente la inestabilidad económica que afecta al sector de la construcción. Para este periodo los egresos se los ha financiado precisamente con endeudamiento a corto plazo.
- El crecimiento de la compañía presenta, por segundo año consecutivo, una contracción ya que, si bien sus activos aumentan relativamente con relación al año anterior (40,23%), hay un incremento correlativo en el pasivo (85,15%). De esta relación, el patrimonio resulta con una variación de -21,66%.
- Sería recomendable acometer en procesos de planificación estratégica complementada con planes operativos anuales que refuercen la estructura y el direccionamiento y que permitan direccionar la actividad de la compañía tomando en consideración la definición de fortalezas y oportunidades a la vez tratar de eliminar las debilidades y amenazas que puedan estar presentes tanto al interior de la institución como por factores externos y de entorno.
- Adicionalmente se sugiere emprender procesos de planificación financiera que involucren aportes de instituciones similares y compañías de la misma línea.

Finalmente, dejo constancia del agradecimiento al personal tanto Directivo como Administrativo por la apertura brindada hacia el trabajo de revisión efectuado, señalando adicionalmente que el desempeño mostrado para el año 2009 en el

desarrollo de los objetivos institucionales de PROHABITAT S.A. recaen en el espíritu profesional y de constancia de cada uno de los miembros del equipo.

En particular el agradecimiento especial al señor Gerente General, en el ejercicio económico financiero por el año terminado en diciembre de 2009, deseándole éxitos futuros en el desarrollo de tan importantes funciones.

Atentamente,

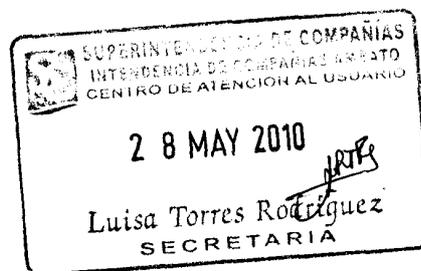


Dr. Mario Moreno M.

COMISARIO REVISOR

Nota:

Se adjunta la información contable proporcionada, balance general y estado de resultados, resumida para efectos de análisis financiero.



PROHABITAT S.A.
Constructora Inmobiliaria
Balance General al 31 de diciembre-

	2007	2008	2009
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Bancos	307.365	33.475	548
Deudores varios	0	7.634	16.907
Anticipo proveedores	0	3.260	47.871
Obras en ejecución	376.475	593.739	829.260
Total activo corriente:	683.840	638.108	894.586
<u>Activos no Corrientes</u>			
Muebles y Enseres	46	46	46
Equipos de Oficina	164	736	736
Equipo de computación	1.551	1.551	1.551
Herramientas y Equipos	0	600	600
Depreciación Acumulada	-1.761	-2.359	-1.914
Total activo fijo:	0	574	1.019
Total Activo:	683.840	638.682	895.605
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Proveedores	9.048	0	0
Cuentas por pagar	0	326.651	476.469
Préstamos de accionistas	160.737	0	0
Sueldos y beneficios sociales	1.677	1.818	1.253
15% Participación Trabajadores	7.582	0	0
Impuesto a la Renta	9.340	0	0
Anticipos de clientes	0	41.000	205.979
Otros pasivos corrientes	282	582	1.451
Total pasivo corriente:	188.666	370.051	685.152
<u>Pasivos no Corrientes</u>			
Anticipos Construcciones en proceso	234.586	0	0
Total pasivo no corriente:	234.586	0	0
Total Pasivo:	423.252	370.051	685.152
PATRIMONIO			
Capital pagado	256.000	256.000	256.000
Reserva legal	6.229	6.229	7.105
Aportes futura capitalización	13.000	0	0
Utilidad ejercicios anteriores	-34.964	-14.641	-1.452
Utilidad ejercicio	20.323	21.043	-51.200
Total Patrimonio:	260.588	268.631	210.453
Total Pasivo y Patrimonio:	683.840	638.682	895.605

PROHABITAT S.A.
Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	2007	2008	2009
INGRESOS			
Ingresos por ventas	643.518	451.500	0
Costo de construcción y ventas	547.722	382.910	0
Utilidad Bruta:	95.796	68.590	0
EGRESOS			
<u>Gastos administrativos:</u>			
Sueldos y beneficios sociales	12.553	15.298	14.946
Impuestos y contribuciones	3.122	3.042	3.182
Reparación y mantenimiento activos fijos	449	9	1.006
Depreciaciones	0	598	76
Materiales y útiles de oficina	118	209	420
Honorarios profesionales	1.971	13.440	1.857
Gastos no deducibles	6.977	2.702	915
Otros	114	224	2.387
IVA que se carga al gasto	0	0	12.195
Total:	25.304	35.522	36.983
<u>Gastos de venta:</u>			
Comisiones pagadas	15.753	6.009	4.135
Publicidad y propaganda	2.491	2.577	7.402
Viáticos y movilización	0	0	130
Total:	18.245	8.586	11.667
Utilidad Operativa:	52.247	24.482	-48.650
<u>Gastos financieros:</u>			
Gastos bancarios	208	3.032	646
Intereses pagados	2.249	3.357	2.951
Total:	2.457	6.389	3.597
<u>Ingresos extraordinarios:</u>			
Otros ingresos	7.036	2.950	1.048
Utilidad del ejercicio:	56.826	21.043	-51.200