

Informe de Comisario Revisor

Ambato, 28 de abril de 2011

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 31 de 2010, 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 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 al 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 de Contabilidad. Independientemente de los cambios que puedan tener los mismos según resolución de la Junta General de Accionistas.

ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

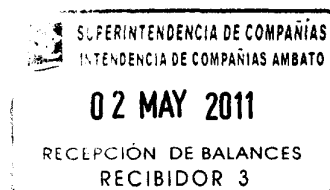
La Compañía, según su naturaleza y tipo de negocio, ha desarrollado los mecanismos de Control Interno adecuados que garantizan el debido cuidado de los recursos y la salvaguarda de los mismos. Un punto importante es la objetividad y veracidad de la información financiera y administrativa de PROHABITAT 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 de Contabilidad 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.



ING. NATALIA ANDRADE

OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de PROHABITAT S.A. del ejercicio financiero por el año terminado en diciembre 31 de 2010: 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 2010.

Cabe aclarar, sin embargo, que para este período a diferencia del año 2009, ha existido una reactivación importante de las actividades con la consiguiente generación de ingresos propios de la actividad económica de la compañía por tal razón, existe una mejora en la estructura del balance y asimismo, se obtiene un resultado positivo que genera estabilidad al negocio en marcha.

A continuación se presenta un análisis completo que muestra el estado de la compañía por el año terminado en diciembre 31 del 2010 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2009 (en ciertos datos se incluye también información a 2008), 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 similar a lo mostrado en el año 2009; para el cierre de 2010 la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, es del **99,85%**, este porcentaje, en 2009, fue del **99,89%**.

Composición	Año 2008	%	Año 2009	%	Año 2010	%
Activo Corriente	638.108	99,91%	894.586	99,89%	807.400	99,85%
Activo Fijo	574	0,09%	1.019	0,11%	1.222	0,15%
Total Activo	638.682	100,00%	895.605	100,00%	808.622	100,00%

Por la naturaleza de la actividad económica de la empresa, ha sido tendencia mantener activos líquidos que permitan sustentar la actividad; 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 2008	%	Año 2009	%	Año 2010	%
Activos Corrientes						
Bancos	33.475	5,25%	548	0,06%	7.891	0,98%
Cuentas por cobrar	0		0		193.407	23,95%
Deudores varios	7.634	1,20%	16.907	1,89%	11.501	1,42%
Anticipo proveedores	3.260	0,51%	47.871	5,35%	111.870	13,86%
Obras en ejecución	593.739	93,05%	829.260	92,70%	482.731	59,79%
Total activo corriente:	638.108	100,00%	894.586	100,00%	807.400	100,00%

Las cuentas con mayor concentración son las de cuentas por cobrar con el 23,95% y las obras en ejecución con el 59,79%. Mientras que en 2008 y 2009 la concentración se ubicaba en la cuenta "Obras en ejecución", con un 93,05% y 92,70%, respectivamente, en 2010 esta cuenta tiene el 59,79% del total de activos corrientes, determinándose una disminución en el monto, generada seguramente por el cumplimiento de las construcciones en curso. La segunda cuenta en importancia son las "Cuentas por cobrar" con un 23,95% las cuales se han generado durante este último año y se espera recuperarlas según las condiciones pactadas. Finalmente, otra cuenta importante es la

Informe de Comisario Revisor

denominada "Anticipo proveedores" que concentran el 13,86% del total activos corrientes cuando en los anteriores años ha tenido una menor participación.

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un **76,50%** en 2009 mientras que para el 2010 este porcentaje disminuye al **45,53%** mostrando que varias de las obligaciones han sido canceladas. Por consiguiente el aporte patrimonial en los activos es del **23,50%** en 2009 y **54,47%** en el 2010:

Composición	Año 2008	%	Año 2009	%	Año 2010	%
Pasivo	370.051	57,94%	685.152	76,50%	368.138	45,53%
Patrimonio	268.631	42,06%	210.453	23,50%	440.484	54,47%
Total Pasivo y Patrimonio	638.682	100,00%	895.605	100,00%	808.622	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; para 2010, la situación del endeudamiento representa una mejora en la composición de los activos ya que por cada \$1 invertido en activos \$0,46 provienen de financiamiento a corto plazo lo cual representa una mejor situación de liquidez, que se lo analiza más adelante. El pasivo corriente muestra las siguientes tendencias:

Composición	Año 2008	%	Año 2009	%	Año 2010	%
Pasivo Corriente	370.051	100,00%	685.152	100,00%	368.138	100,00%

En términos absolutos, el endeudamiento ha disminuido teniendo dentro de su composición las cuentas de mayor concentración a las "Cuentas por pagar" con el **86,43%** del total pasivo corriente y "Anticipo de clientes" con el **11,94%**.

Resultados:

El comportamiento de los ingresos por ventas provenientes de las actividades económicas de la compañía ha mejorado en 2010, recordando que en el año 2009 fue irregular y complejo al generar resultados, según se muestra en el cuadro siguiente:

INGRESOS	Año 2008	%	Año 2009	%	2010	%
Ingresos por ventas	451.500	100,00%	0		1.059.000	100,00%
Costo de construcción y ventas	382.910	84,81%	0		736.738	69,57%
Utilidad Bruta	68.590	15,19%	0		322.262	30,43%

Informe de Comisario Revisor

En 2010 las ventas fueron de \$1.059.000,00 (**100%**), cuyos costos fueron el **69,57%**, determinando un margen bruto del **30,43%**.

Por el lado de los Egresos, los “Gastos administrativos” y los “Gastos de ventas” son los grupos de cuentas más importantes y que se han cubierto en este periodo, bajo el siguiente detalle:

2010		
Gastos administrativos:	72.905	84,27%
Gastos de venta:	13.610	15,73%
Suman:	86.515	100,00%

La concentración importante de los gastos administrativos es “Sueldos y beneficios sociales” con el **28,63%** del total de ventas; adicional a la cuenta del “IVA que no se carga al gasto” que suma el **58,04%**. En gastos de venta la concentración está en “Publicidad y propaganda” con el **55,36%** del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha disminuido un **9,75%** (\$86.983) en el año 2010 con relación a 2009, esta variación corresponde principalmente a la disminución importante que ha tenido la cuenta “Obras en Ejecución” cuya variación ha sido del orden del **41,79%** (\$346.529) en el periodo.

Análisis del Pasivo:

Por el lado del pasivo total, y correlativamente con la disminución analizada del total activo, éste ha disminuido en un **46,27%** (\$317.014), esta situación muestra que se ha podido cubrir algunas de las “Cuentas por pagar” que disminuyen un **33,22%** (\$158.304): y la cuenta de “Anticipos de clientes” que muestra una disminución del **87,66%** (\$162.031).

Análisis del Patrimonio:

El patrimonio para el año 2010, muestra un fortalecimiento importante ya que aumenta un **109,30%** (\$230.031) en términos netos; resultado principalmente de las utilidades obtenidas durante este año. Recordemos que durante 2009 se obtuvieron pérdidas por \$51.200 mientras que en 2010 la situación se remonta, obteniendo utilidades por \$230.031.

Informe de Comisario Revisor

Análisis de los Resultados:

Ingresos

En el periodo anterior (2009-2008) existió una disminución radical del ingreso por ventas ya que no se realizaron actividades en este sentido; mientras que en este periodo (2010-2009) se reactivó las actividades productivas y de impacto para el negocio, generando ingresos por ventas:

INGRESOS	Año 2009	Año 2010	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos por ventas	0	1.059.000	1.059.000	100%
Costo de construcción y ventas	0	736.738	736.738	
Utilidad Bruta:	0	322.262	322.262	

Como se muestra, la variación es destacable ya que se han generado ventas por \$1.059.000 lo que determina también la generación de utilidades. Esto muestra la aplicación de estrategias de cobertura y posicionamiento que permitan diversificar los ingresos y enfrentar la estacionalidad del negocio, sugeridas en anteriores informes.

Egresos

Por el lado de los egresos, éstos han tenido también incrementos importantes, tal el caso de los "Gastos administrativos" que se han incrementado en un **97,13%** (\$35.922) durante 2010 con relación al 2009; las cuentas que más se han incrementado son: "IVA que se carga al gasto", 246,97%; y "Sueldos y beneficios sociales" con el 39,64% de incremento:

Resumen:	Año 2009	Año 2010	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos y beneficios sociales	14.946	20.870	5.924	39,64%
Impuestos y contribuciones	3.182	3.658	476	14,95%
Reparación y mantenimiento activos fijos	1.006	220	-786	-78,15%
Depreciaciones	76	81	5	6,08%
Materiales y útiles de oficina	420	247	-173	-41,13%
Honorarios profesionales	1.857	910	-947	-51,00%
Gastos no deducibles	915	4.054	3.140	343,21%
IVA que se carga al gasto	12.195	42.312	30.117	246,97%
Otros	2.387	553	-1.834	-76,82%
Total:	36.983	72.905	35.922	97,13%

Informe de Comisario Revisor

Sin embargo, cabe complementar el criterio respecto al incremento de las actividades que han generado los ingresos durante 2010, los cuales responden al direccionamiento y aplicación de la estructura administrativa en este sentido.

Finalmente, los "Gastos de Venta" han incrementado en un **16,65%** (\$1.943) porcentaje manejable respecto a los resultados obtenidos. Los egresos totales, tanto administrativos como de venta, tiene un comportamiento de incremento entre el 2010 con relación al 2009 en un **77,83%** (\$37.864) por lo anotado anteriormente.

Para tener una visión global, los "Intereses pagados" han representado un incremento del 105,29% que significan \$3.107 según se muestra:

Resumen	Año 2009	Año 2010	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gastos bancarios	646	527	-118	-18,30%
Intereses pagados	2.951	6.058	3.107	105,29%
Total:	3.597	6.586	2.989	83,10%

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, estos indicadores permiten tener una idea respecto al cumplimiento de las actividades normales; los mismos, muestran una mejora en la situación para el año 2010 con respecto a los años anteriores 2008 y 2009 especialmente:

Indicadores	2008	2009	2010
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 1,72	\$ 1,31	\$ 2,19
Capital de trabajo	\$ 268.056,75	\$ 209.433,72	\$ 439.262,49

En el primer año del análisis (2008): \$1,72 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir su endeudamiento a corto plazo; para 2009 hay un indicador de razón corriente de \$1,31 que es menor que el 2008 pero que adecuadamente permitiría cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2010, el indicador pasa a ser de **\$2,19** por cada \$1,00 de deuda a corto plazo. Como recomendación financiera, no es conveniente, tener demasiado dinero en caja o bancos ya que no genera retornos.

Informe de Comisario Revisor

Por otro lado, el capital de trabajo muestra también un comportamiento creciente aunque se puede manifestar que su nivel es adecuado conforme a las actividades realizadas. En 2009 fue de \$209.434 y para 2010 se sitúa en \$439.262.

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	2008	2009	2010
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	57,9%	76,5%	45,5%
Concentración C/P	100,0%	100,0%	100,0%

El nivel de endeudamiento conforme a la actividad económica, se situaba en el 57,9% en 2008; 76,5% en 2009; mientras que para el 2010 está en un **45,5%**. Es decir, aumentó en los años anteriores y en el último año ha disminuido en una interesante proporción. Adicionalmente, el endeudamiento contratado ha sido especialmente a corto plazo, durante el periodo analizado: 2008 -2010 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, si se toma en cuenta el año 2009 en que no se generaron ingresos; para el análisis, se ha optado relacionar el año 2008 y compararlo con el 2010, de esta forma, el Margen bruto muestra en 2008 un 15,2% el cual para 2010 mejora ya que representa el **30,4%** de los ingresos. Otro importante enfoque es el del margen operacional que para 2008 fue del 5,4% para el 2010 muestra el **22,3%**, mejorando notablemente el desempeño del negocio. Finalmente, el Margen neto pasa de 4,7% en 2008 al **21,7%** en 2010:

Indicadores	2008	2009	2010
RENDIMIENTO			
Margen Bruto	15,2%		30,4%
Margen Operacional	5,4%		22,3%
Margen Neto	4,7%		21,7%
ROA	0,03	-0,06	0,28
ROE	0,08	-0,24	0,52

Informe de Comisario Revisor

El año terminado en diciembre de 2010 ha significado una orientación hacia el avance, terminación y entrega de las obras pendientes y el cumplimiento de tareas operativas de apoyo inherentes a la estructura, lográndose remontar en 2010 la situación presentada en el año 2009.

Si se analiza el Retorno sobre activos, este presenta un indicador del **0,28** lo cual da una imagen de eficiencia respecto a la inversión realizada en los activos y hace atractivo el negocio como tal; por otro lado, el Retorno sobre la inversión muestra un **0,52** que complementa los criterios, esta vez para el inversionista y/o accionista al evaluar su inversión, 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 propios determinados 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, concentradas en el activo corriente que es el activo más importante, esta estructura se muestra en los últimos años y, especialmente, en 2010. 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 y económico 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 aunque el monto total de endeudamiento ha disminuido en 2010.
- El crecimiento de la compañía presenta, una mejora importante, posterior a la contracción presentada en 2009, los activos se los ha utilizado de mejor manera y se ha podido cubrir las obligaciones más urgentes, de esta relación, el patrimonio ha salido robustecido con una variación del 109,30% de incremento.
- Los procesos de planificación estratégica recomendados en anteriores informes, complementados con planes operativos anuales que refuercen la estructura y el direccionamiento se hacen necesarios para aprovechar las circunstancias del entorno y el mercado existente.
- Adicionalmente se sugiere emprender procesos de planificación financiera que involucren comparativos y 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,

Informe de Comisario Revisor

señalando adicionalmente que el desempeño mostrado para el año 2010 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 2010, 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.

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A. Constructora Inmobiliaria

Balance General al 31 de diciembre

	Año 2008	2009	2010
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Bancos	33.475	548	7.891
Cuentas por cobrar	0	0	193.407
Deudores varios	7.634	16.907	11.501
Anticipo proveedores	3.260	47.871	111.870
Obras en ejecución	593.739	829.260	482.731
Total activo corriente:	638.108	894.586	807.400
<u>Activos no Corrientes</u>			
Muebles y Enseres	46	46	330
Equipos de Oficina	736	736	736
Equipo de computación	1.551	1.551	1.551
Herramientas y Equipos	600	600	600
Depreciación Acumulada	-2.359	-1.914	-1.995
Total activo fijo:	574	1.019	1.222
Total Activo:	638.682	895.605	808.622
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas por pagar	326.651	476.469	318.166
Sueldos y beneficios sociales	1.818	1.253	1.531
Impuesto a la Renta	0	0	4.492
Anticipos de clientes	41.000	205.979	43.949
Otros pasivos corrientes	582	1.451	0
Total pasivo corriente:	370.051	685.152	368.138
<u>Pasivos no Corrientes</u>			
Anticipos Construcciones en proceso	0	0	0
Total pasivo no corriente:	0	0	0
Total Pasivo:	370.051	685.152	368.138
PATRIMONIO			
Capital pagado	256.000	256.000	256.000
Reserva legal	6.229	7.105	7.105
Utilidad ejercicios anteriores	-14.641	-1.452	-52.652
Utilidad ejercicio	21.043	-51.200	230.031
Total Patrimonio:	268.631	210.453	440.484
Total Pasivo y Patrimonio:	638.682	895.605	808.622

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	Año 2008	Año 2009	Año 2010
INGRESOS			
Ingresos por ventas	451.500	0	1.059.000
Costo de construcción y ventas	382.910	0	736.738
Utilidad Bruta:	68.590	0	322.262
EGRESOS			
<u>Gastos administrativos:</u>			
Sueldos y beneficios sociales	15.298	14.946	20.870
Impuestos y contribuciones	3.042	3.182	3.658
Reparación y mantenimiento activos fijos	9	1.006	220
Depreciaciones	598	76	81
Materiales y útiles de oficina	209	420	247
Honorarios profesionales	13.440	1.857	910
Gastos no deducibles	2.702	915	4.054
Otros	224	2.387	553
IVA que se carga al gasto	0	12.195	42.312
Total:	35.522	36.983	72.905
<u>Gastos de venta:</u>			
Comisiones pagadas	6.009	4.135	6.075
Publicidad y propaganda	2.577	7.402	7.535
Viáticos y movilización	0	130	0
Total:	8.586	11.667	13.610
Utilidad Operativa:	24.482	-48.650	235.747
<u>Gastos financieros:</u>			
Gastos bancarios	3.032	646	527
Intereses pagados	3.357	2.951	6.058
Total:	6.389	3.597	6.586
<u>Ingresos extraordinarios:</u>			
Otros ingresos	2.950	1.048	870
Utilidad del ejercicio:	21.043	-51.200	230.031