

Informe de Comisario Revisor

Ambato, 15 de abril de 2013

Señor Arquitecto

Sebastián Sevilla Gortaire

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 2012, 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, documentos de respaldo, libros, registros, etc. libros de acciones y accionistas los cuales en términos generales observan las disposiciones legales emitidas para el efecto.

Con respecto a 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 Políticas internas y 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 las Políticas internas de contabilidad, convenciones contables, Normas 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. Estos procedimientos son la base y sustento de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 31 de 2012: 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.

Se incluye asimismo el análisis del Flujo de Fondos que permite observar la coherencia operacional en la generación de fuentes de fondos y los criterios relevantes para el uso dado durante el año.

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 terminado en diciembre 31 de 2012.

Cabe aclarar, sin embargo, que para este período, a diferencia de los años 2010 y 2011, en que se pudo observar una progresiva reactivación de la operatividad de la Compañía, existe una desaceleración importante en las actividades generadoras de ingresos y por ende de utilidad; en este período se ha apoyado proyectos que están en desarrollo los cuales incluso requieren ingentes recursos vía endeudamiento, y que serán liquidados posterior al cierre del año considerado. Esto se muestra en la estructura del balance y, sobre todo, en los resultados.

A continuación se presenta un análisis completo que muestra el estado de la compañía por el año terminado en diciembre 31 del 2012 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2011 (en ciertos datos se incluye también información a 2010), 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 los años 2010 y 2011; para el cierre de 2012 la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, es del **99,85%**, este porcentaje, en 2011, fue del **99,78%**. La composición de activos fijos es mínima:

Composición	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Activo Corriente	807,400	99.85%	605,208	99.78%	931,463	99.85%
Activo Fijo	1,222	0.15%	1,321	0.22%	1,370	0.15%
Total Activo	808,622	100.00%	606,528	100.00%	932,833	100.00%

Por la naturaleza de la actividad económica de la empresa, ha sido tendencia mantener activos líquidos que permitan sustentar la actividad, una visión específica de los activos corrientes es la siguiente:

Composición	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
<u>Activos Corrientes</u>						
Bancos	7,891	0.98%	26,563	4.39%	7,657	0.82%
Inversiones	0		200,000	33.05%	0	0.00%
Cuentas por cobrar	193,407	23.95%	2,686	0.44%	2,685	0.29%
Deudores varios	11,501	1.42%	8,873	1.47%	10,110	1.73%
Anticipo proveedores	111,870	13.86%	133,512	22.06%	83,306	8.94%
Obras terminadas	0		29,045	4.80%	0	0.00%
Obras en ejecución	482,731	59.79%	204,529	33.79%	821,704	88.22%
Total activo corrientes	807,400	100.00%	605,208	100.00%	931,463	100.00%

Las cuentas con mayor concentración en 2012 son Obras en ejecución con **88,22%**, y Anticipo proveedores con **8,94%**; en 2011, se mostró la siguiente composición: Obras en ejecución 33,79%, Inversiones 33,05% y Anticipo proveedores 22,06%; mientras que en 2010 las principales fueron: Obras en ejecución con el 59,79% y Cuentas por cobrar con el 23,95%; los Anticipos proveedores representaron 13,86%. En estos tres últimos años, comparativamente, es 2012 el año en que mayor nivel de actividad en obras en ejecución se cuenta.

Informe de Comisario Revisor

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un **45,53%** en 2010 mientras que en el 2011 este porcentaje disminuye al **36,61%**, adicionalmente, en 2012 al tener concentrado las cuentas del activo en Obras en ejecución, éstas deben ser financiadas y se opta por recurrir a un mayor endeudamiento, mostrando el nivel de Pasivo un **83,17%** mucho más alto que los dos años anteriores. Por consiguiente, en los años considerados, el aporte patrimonial en los activos es del **54,47%** en 2010, **63,39%** en el 2011; y, en 2012 apenas el **16,83%**:

Composición	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Pasivo	368,138	45.53%	222,029	36.61%	775,800	83.17%
Patrimonio	440,484	54.47%	384,500	63.39%	157,033	16.83%
Total Pasivo y Patrimonio:	808,622	100.00%	606,528	100.00%	932,833	100.00%

El endeudamiento mantiene una tendencia del **100%** a corto plazo lo cual significa que las obligaciones contratadas son en periodos menores de un año; según el cuadro anterior, para 2010, la situación del endeudamiento mostró una composición interesante de los activos ya que por cada \$1 invertido en activos \$0,46 provenían de financiamiento a corto plazo lo cual representa una mejor situación de liquidez. Para 2011 por cada \$1 invertido en activos, el financiamiento representa \$0,37. Finalmente, en 2012 esta relación muestra que por cada \$1 de activos, el pasivo aporta con \$0,83 es decir refleja el alto endeudamiento al terminar el periodo. El pasivo corriente muestra las siguientes tendencias:

Composición	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Pasivo Corriente	368,138	100.00%	222,029	100.00%	775,800	100.00%

En términos absolutos, el endeudamiento corriente disminuyó del año 2010 al 2011 teniendo un repunte importante para el año analizado de 2012. Dentro de su composición las cuentas de mayor concentración en el pasivo corriente son:

Composición	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Pasivos Corrientes						
Cuentas por pagar	318,166	86.43%	214,872	96.78%	17,806	2.30%
Documentos por pagar	0		0		587,811	75.78%
Sueldos y beneficios sociales	1,531	0.42%	4,108	1.85%	9,290	1.20%
Impuesto a la Renta	4,492	1.22%	3,049	1.37%	18,709	2.41%
Anticipos de clientes	43,949	11.94%	0		142,117	18.32%
Total pasivo corriente:	368,138	100.00%	222,029	100.00%	775,800	100.00%

Informe de Comisario Revisor

Las Cuentas por pagar representaron el 86,43% y el 96,78% para los años 2010 y 2011 respectivamente; mientras que en 2012 solo representó el 2,30%; la composición ha cambiado para 2012 y se desplaza a la cuenta Documentos por pagar con un 75,78% otro rubro importante es Anticipos de clientes con un 18,32%.

Resultados:

El comportamiento positivo de los ingresos por ventas provenientes de las actividades económicas de la compañía se mantuvo en 2010 y 2011, recordando que en el año 2010 fue muy importante y de reactivación, según se muestra en el cuadro siguiente:

INGRESOS	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Ingresos por ventas	1,059,000	100.00%	777,000	100.00%	0	100.00%
Costo de construcción y ventas	736,738	69.57%	600,018	77.22%	44,265	
Utilidad Bruta	322,262	30.43%	176,982	22.78%	44,265	

En este resumen trimestral, se puede observar la tendencia en los ingresos por ventas; mientras que en 2010 y 2011 hubo ingresos importantes, en 2012 no se pudo concretizar esta situación, estando pendientes importantes proyectos pero que no generan todavía ingresos; los costos correlativos y necesarios, construcción y ventas son imperativos, lo cual genera una Utilidad bruta negativa.

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:

Resultados	Año 2010	%	Año 2011	%	Año 2012	%
Gastos administrativos	72,905	84.27%	90,387	73.68%	89,078	88.47%
Gastos de venta	13,610	15.73%	32,287	26.32%	11,608	11.53%
Total	86,515	100.00%	122,674	100.00%	100,686	100.00%

Para el año 2012, los gastos administrativos muestran una composición del 88,47% del total egresos; similar a lo mostrado en los años anteriores; los gastos de ventas representan el 11,53%.

La concentración importante de los gastos administrativos es "Sueldos y beneficios sociales" con el 17,55% del total; "Honorarios a profesionales" 11,43%; adicional a la cuenta del "IVA que no se carga al gasto" que suma el 51,32%. En gastos de venta la concentración está en "Comisiones pagadas" 9,05%; y, "Publicidad y propaganda" con el 90,95% del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha aumentado un importante **53,80%** (\$326.305) en el año 2012 con relación a 2011, esta variación corresponde principalmente al aumento en el rubro "Obras en Ejecución" cuya variación positiva ha sido del orden del **301,75%** (\$617.175). Este rubro representa la imagen de las actividades del negocio, en el sentido de correspondencia al circuito Inversión, construcción, entrega e ingresos de acuerdo a las actividades de la empresa. En el año 2011 este rubro disminuyó lo cual a la vez generó ingresos que permitieron tener resultado positivo.

Análisis del Pasivo:

Correlativo al incremento del Activo total, por el lado del Pasivo total, existe un aumento importante del orden del **249,41%** (\$553.771), éste incremento apoya el incremento analizado del activo; una variación destacada de este movimiento se enfoca en las Cuentas por pagar, las cuales disminuyen un **91,71%** (\$197.066) desplazando el endeudamiento a la cuenta Documentos por pagar, financiamiento que aumenta en \$587.877, cambiando la situación de fondeo utilizado en los últimos periodos. Finalmente otro rubro que ha sido utilizado para financiar el crecimiento del activo es la cuenta de "Anticipos de clientes" que aumenta en \$142.117; este rubro presentó una disminución del **100,00%** (\$43.949) en 2011.

Análisis del Patrimonio:

El patrimonio para el año 2012, muestra un disminución del **59,16%** (\$227.466) en términos netos; siguiendo con una tendencia que debe monitorearse en los siguientes periodos. Al analizar los cambios, se muestra una acumulación representativa de pérdidas. Mientras en 2011 las utilidades fueron \$201.616 en 2010 se obtuvieron utilidades por \$230.031.

Análisis de los Resultados:

Ingresos

Al tomar como fechas de análisis el periodo (2010-2009) en que existió un aumento interesante del ingreso por ventas \$1.059.000; y, en el periodo (2011-2010) se mantuvo las actividades productivas aunque no en el mismo nivel de impacto para el negocio, generando en todo caso ingresos por ventas por \$777.000. En 2012, sucede la no generación de ingresos por el volumen de construcciones en proceso y que no generan resultado, de la siguiente manera:

Informe de Comisario Revisor

INGRESOS	Año 2011 Año 2012		Variación	Variación
			Absoluta	Relativa
Ingresos por ventas	777,000	0	-777,000	
Costo de construcción y ventas	600,018	44,265	-555,754	-92.62%
Utilidad Bruta:	176,982	-44,265	-221,246	-125.01%

En el periodo inmediatamente anterior se mostraban estos datos de la siguiente manera:

INGRESOS	Año 2010 Año 2011		Variación	Variación
			Absoluta	Relativa
Ingresos por ventas	1,059,000	777,000	-282,000	-26.63%
Costo de construcción y ventas	736,738	600,018	136,720	18.56%
Utilidad Bruta:	322,262	176,982	-145,280	-45.08%

Como se muestra, la variación es destacable ya que de un período de recuperación, posterior a 2009 en que se tuvo el mismo escenario de 2012 ya que no existieron ingresos, se muestra otra vez que no se puede consolidar la operación y coordinar los proyectos de tal forma que se cuente con flujos de ingresos adecuados y regulares conforme el desarrollo del negocio. Esto muestra la importancia de generar medidas de previsión en 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 totales, estos disminuyen un 17,92% (\$21. 988); los “Gastos administrativos” mantienen esta tendencia al disminuir en un 1,45% (\$1.309); se destacan las variaciones en las cuentas: “Honorarios profesionales” con una disminución del 53,16%, es decir \$11.554. Los “Gastos de venta”, en cambio, disminuyen un 64,05% sumando \$20.679; notándose una disminución relevante en “Comisiones pagadas” en un 96,45% que totaliza \$28.503.

La irregularidad en el componente operativo técnico hace que la estructura tanto de ingresos como de egresos, sufra un movimiento al alza en determinadas etapas y a disminuciones importantes como las anotadas en el año analizado, 2012. No se ha podido mantener las actividades que han generado los ingresos durante 2011, los cuales responden al direccionamiento y aplicación de la estructura administrativa en este sentido.

Informe de Comisario Revisor

Resumen:	Año 2011	Año 2012	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos y beneficios sociales	15,417	15,636	218	1.41%
Servicios básicos	2,615	2,741	126	4.84%
Impuestos y contribuciones	3,728	5,850	2,122	56.91%
Reparación y mantenimiento activos fijos	1,171	4,765	3,594	306.93%
Dopreciaciones	81	125	44	53.81%
Materiales y útiles de oficina	645	251	394	-61.09%
Honorarios profesionales	21,734	10,180	11,554	-53.16%
Gastos no deducibles	4,690	3,812	879	-18.74%
IVA que se carga al gasto	39,980	0	-39,980	
Otros	324	45,718	45,394	13998.36%
Total:	90,387	89,078	-1,309	-1.45%

Finalmente, los “Gastos de Venta”, destacándose también que se ha procedido a aumentar los gastos de publicidad y propaganda en un 286,16% que llega a la cifra de \$7.824:

Resumen:	Año 2011	Año 2012	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones pagadas	29,553	1,050	-28,503	-96.45%
Publicidad y propaganda	2,734	10,558	7,824	286.16%
Total:	32,287	11,608	-20,679	-64.05%

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 soporte financiero para el cumplimiento de las actividades normales; los mismos, muestran una disminución respecto a los 2 años anteriores 2011 y 2010 especialmente:

Indicadores	2010	2011	2012
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 2.19	\$ 2.73	\$ 1.20
Capital de trabajo	\$ 439,262.49	\$ 383,178.81	\$ 155,662.96

En el primer año del análisis (2010): \$2,19 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir el endeudamiento a corto plazo; para 2011 hay un mejoramiento en el indicador de razón corriente de \$2,73 que es mejor que el 2010 y que adecuadamente permitía cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2012, el

Informe de Comisario Revisor

indicador pasa a ser de **\$1,20** por cada \$1,00 de deuda a corto plazo. Como recomendación financiera, estos saldos mínimos responden a criterios del manejo financiero, en todo caso, es importante mantener recursos disponibles tanto para el pago del endeudamiento como para cubrir la parte operativa.

Por otro lado, el capital de trabajo muestra también un comportamiento irregular aunque se puede manifestar que su nivel es adecuado principalmente en 2010 y 2011 conforme a las actividades realizadas. En 2010 fue de \$439.262; para 2011 se situaba en \$383.179; mientras que para 2012 es de **\$155.663**.

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	2010	2011	2012
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	45.5%	36.6%	83.2%
Concentración C/P	100.0%	100.0%	100.0%

El nivel de endeudamiento conforme a la actividad económica, se situaba en el 45,5% en 2010; para el 2011 estuvo en un 36,6%; finalmente en 2012 se ubica en un 83,2%. Es decir, se mantuvo en los años anteriores y en el último año ha aumentado en una interesante proporción. Adicionalmente, el endeudamiento contratado ha sido especialmente a corto plazo, durante el periodo analizado: 2010 -2012 en que el 100% de los pasivos se contrata en plazos menores a un año.

Análisis del Rendimiento:

El año terminado en diciembre de 2012 ha significado una orientación al avance de obras y convenios, de tal forma que no se pueden considerar ingresos efectivos en los flujos de operación, por este motivo, también se generan egresos importantes provenientes de la estructura y operación los cuales no se pueden postergar.

Los resultados han sido limitados lo cual se reflejan en márgenes bruto, operacional y neto negativos.

Análisis del flujo de fondos

Análisis de las principales fuentes:

Para el 2012, con los cambios en la composición del negocio, se ha tenido fuentes importantes para soportar las Obras en ejecución, éstas han sido principalmente con pasivos como Documentos por pagar 56% de las fuentes; asimismo, se ha recuperado Inversiones 19,05% y los Anticipos de clientes cubren el 13,54% de las fuentes, estas tres suman 88,60% del total. Se destaca el cambio de financiamiento direccionado hacerlo con mayor endeudamiento.

Análisis de los principales usos:

Para 2012, los usos principales han sido: Incremento en obras en ejecución 58,80% pago de las Cuentas por pagar 18,77%, estos dos rubros suman 77,57% de los usos totales, estas actividades operativas. Es importante indicar que el uso principal corresponde a la actividad de la institución, debiendo proveer los recursos necesarios para su avance y entrega final.

El estado de Flujo de Fondos completo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, se presenta en la página 16 de este documento.

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 especialmente en el activo corriente que es el activo más importante, esta estructura se mantiene en los últimos años y, especialmente, en 2012. 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 incremento en el apalancamiento, el cual se traslada a Documentos por pagar, que ha permitido el avance de 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.
- El crecimiento de la compañía, monitoreado en 2010 y 2011 se ha contraído para 2012, en que se presenta un escenario de Obras en ejecución importantes pero que dependen que se llegue a su feliz término y entrega, para constituir ingresos de efectivo y resultados positivos para la misma; este cambio proyectado en la situación financiera traería consigo una mejora en la eficiencia y respaldo adecuado a nivel patrimonial.
- 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. Es asimismo indispensable pensar en el manejo de riesgos operativos que apoyen la toma de decisiones y señalen alternativas adecuadas conforme las proyecciones económicas, sociales, de entorno, políticos, etc.
- Adicionalmente como complemento, se sugiere emprender procesos de planificación financiera que involucren proyecciones y comparativos con instituciones similares y compañías de la misma línea.

Informe de Comisario Revisor

Finalmente, dejó 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 2012 en el desarrollo de los objetivos institucionales de PROMHABITAT 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 2012, 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 2010	Año 2011	Año 2012
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Bancos	7,891	26,563	7,657
Inversiones	0	200,000	0
Cuentas por cobrar	193,407	2,686	2,685
Deudores varios	11,501	8,873	16,110
Anticipo proveedores	111,870	133,512	83,306
Obras terminadas	0	29,045	0
Obras en ejecución	482,731	204,529	821,704
Total activo corriente:	807,400	605,208	931,463
Activos no Corrientes			
Muebles y Enseres	330	330	330
Equipos de Oficina	736	736	164
Equipo de computación	1,551	1,551	2,297
Herramientas y Equipos	600	780	780
Depreciación Acumulada	-1,995	-2,076	-2,200
Total activo fijo:	1,222	1,321	1,370
Total Activo:	808,622	606,528	932,833
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar	318,166	214,872	17,806
Documentos por pagar	0	0	587,877
Sueldos y beneficios sociales	1,531	4,108	9,290
Impuesto a la Renta	4,492	3,049	18,709
Anticipos de clientes	43,949	0	142,117
Total pasivo corriente:	368,138	222,029	775,800
Total Pasivo:	368,138	222,029	775,800
PATRIMONIO			
Capital pagado	256,000	256,000	256,000
Reserva legal	7,105	21,668	21,668
Reserva facultativa	0	131,068	131,068
Utilidad ejercicios anteriores	-52,652	-52,652	-85,780
Utilidad ejercicio	230,031	28,415	-165,923
Total Patrimonio:	440,484	384,500	157,033
Total Pasivo y Patrimonio:	808,622	606,528	932,833

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	Año 2010	Año 2011	Año 2012
INGRESOS			
Ingresos por ventas	1,059,000	777,000	0
Costo de construcción y ventas	736,738	600,018	44,265
Utilidad Bruta:	322,262	176,982	-44,265
EGRESOS			
<u>Gastos administrativos:</u>			
Sueldos y beneficios sociales	20,870	15,417	15,636
Servicios básicos	0	2,615	2,741
Impuestos y contribuciones	3,658	3,728	5,850
Reparación y mantenimiento activos fijos	220	1,171	4,765
Depreciaciones	81	81	125
Materiales y útiles de oficina	247	645	251
Honorarios profesionales	910	21,734	10,180
Gastos no deducibles	4,054	4,690	3,812
Otros	553	324	0
IVA que se carga al gasto	42,312	39,980	45,718
Total:	72,905	90,387	89,078
<u>Gastos de venta:</u>			
Comisiones pagadas	6,075	29,553	1,050
Publicidad y propaganda	7,535	2,734	10,558
Total:	13,610	32,287	11,608
Utilidad Operativa:	235,747	54,308	-144,950
<u>Gastos financieros:</u>			
Gastos bancarios	527	955	1,699
Intereses pagados	6,058	30,071	21,490
Total:	6,586	31,026	23,190
<u>Ingresos extraordinarios:</u>			
Otros ingresos	870	5,133	2,217
Utilidad del ejercicio:	230,031	28,415	-165,923

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A. Estado de Flujo de Fondos

Para el periodo de enero 1 a diciembre 31 del año 2012

FUENTES	Valor
Utilidad	0
Cargo a Pérdidas y Ganancias que no implican desembolso de efectivo:	
Depreciación	125
TOTAL GENERACIÓN INTERNA DE RECURSOS	125
Disminución en Bancos	18,906
Recuperación de Inversiones	200,000
Anticipo de proveedores	50,206
Entrega de obras terminadas	29,045
Disminución Equipos de oficina	572
Incremento en Documentos por pagar	587,877
Sueldos y beneficios sociales	5,182
Incremento de Anticipo de clientes	142,117
Impuesto a la renta	15,661
Total Fuentes:	1,049,690
USOS	Valor
Incremento en Deudores varios	7,237
Incremento de Obras en ejecución	617,175
Aumento en Equipos de computación	746
Pérdida del periodo	165,923
Disminución de Cuentas por pagar	197,066
Dividendos pagados (Nota 1)	61,543
Total Usos:	1,049,690

(Nota 1)	Dividendos Pagados (año 2011)	Valores
	Superávit ganado año 2011, excluyendo las utilidades del ejercicio	128,500
Menos	Superávit ganado año 2012, excluyendo las utilidades del ejercicio	66,956
	Subtotal Dividendos decretados	61,543
Más	Dividendos por pagar (diciembre 31 año 2011)	0
Menos	Dividendos por pagar (diciembre 31 año 2012)	0
	Dividendos efectivamente pagados en el año 2012	61,543