

Ambato, 14 de abril de 2014

Señor Ingeniero

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 2013, 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 empresa.

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, criterios contables de registro, 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 controles implementados 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, ambiente de control, 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 2013: 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 2013.

Cabe aclarar, sin embargo, que para este período, se logra retomar el movimiento mostrado especialmente en los años 2010 y 2011, y remontar el resultado adverso mostrado en 2012, en que se pudo observar una desaceleración importante en las actividades generadoras de ingresos y por ende de utilidad; en este período se ha logrado culminar los proyectos que estuvieron en desarrollo, los cuales requirieron ingentes recursos vía endeudamiento y que progresivamente se van liquidando. 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 2013 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2012 (en ciertos datos se incluye también información a 2011), 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 2011 y 2012; con la información al cierre de 2013 la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, es del **99,47%**, este porcentaje, en 2012, fue del **99,85%**. La composición de activos fijos es mínima:

Composición	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Activo Corriente	605.208	99,78%	931.463	99,85%	881.125	99,47%
Activo Fijo	1.321	0,22%	1.370	0,15%	4.665	0,53%
Total Activo	606.528	100,00%	932.833	100,00%	885.790	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 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Activos Corrientes						
Bancos	26.563	4,39%	7.657	0,82%	2.542	0,29%
Inversiones	200.000	33,05%	0	0,00%	30.000	3,40%
Cuentas por cobrar	2.686	0,44%	2.685	0,29%	1.526	0,17%
Deudores varios	8.873	1,47%	16.110	1,73%	20.091	2,28%
Anticipo proveedores	133.512	22,06%	83.306	8,94%	141.166	16,02%
Obras terminadas	29.045	4,80%	0	0,00%	414.460	47,04%
Obras en ejecución	204.529	33,79%	821.704	88,22%	271.339	30,79%
Total activo corriente:	605.208	100,00%	931.463	100,00%	881.125	100,00%

La cuenta con mayor concentración en 2012 fueron Obras en ejecución con **88,22%**, mientras que en 2013, un **47,04%** se encuentra en Obras terminadas y un **30,79%** en Obras en ejecución, es decir, entre estas dos cuentas suman un **77,83%**. Por otro lado, Anticipo proveedores muestra un 16,02%. Se puede manifestar entonces que en estos tres últimos años, 2011, 2012 y 2013 se muestra un estable nivel de actividad en obras en ejecución.

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un **36,61%** en 2011 mientras que en el 2012 este porcentaje aumento al **83,17%**, adicionalmente, en 2013 al tener concentrado las cuentas del activo en Obras en ejecución, éstas deben ser financiadas y se opta por mantener un mayor endeudamiento, mostrando un nivel de Pasivo de **73,20%** en tendencia con los dos años anteriores. Por consiguiente, en los años considerados, el aporte patrimonial en los activos es del **63,39%** en 2011, **16,83%** en el 2012; y, en 2013 llega al **26,80%**:

Composición	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Pasivo	222.029	36,61%	775.800	83,17%	648.354	73,20%
Patrimonio	384.500	63,39%	157.033	16,83%	237.436	26,80%
Total Pasivo y Patrimonio	606.528	100,00%	932.833	100,00%	885.790	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. Según el cuadro anterior, para 2011, la situación del endeudamiento mostró una composición interesante de los activos ya que por cada \$1 invertido en activos \$0,63 provenían de financiamiento a corto plazo lo cual representa una exigente situación de liquidez. Para 2012 en cambio, por cada \$1 invertido en activos, el financiamiento representó \$0,17, mejorando la exposición de liquidez. Finalmente, en 2013 esta relación muestra que por cada \$1 de activos, el pasivo aporta con **\$0,73** es decir refleja un aceptable endeudamiento al terminar el período. El pasivo corriente muestra las siguientes tendencias:

Composición	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Pasivo Corriente	222.029	100,00%	775.800	100,00%	648.354	100,00%

En términos absolutos, el endeudamiento corriente aumentó el año 2012 con relación al 2011 teniendo un repunte importante en la parte operativa y en los resultados; disminuye un poco para el año analizado 2013. La concentración es la siguiente:

Composición	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Pasivos Corrientes						
Cuentas por pagar	214.872	96,78%	17.806	2,30%	23.946	3,69%
Documentos por pagar	0		587.877	75,78%	422.731	65,20%
Sueldos y beneficios sociales	4.108	1,85%	9.290	1,20%	10.695	1,65%
Impuesto a la Renta	3.049	1,37%	18.709	2,41%	8.800	1,36%
Anticipos de clientes	0		142.117	18,32%	182.181	28,10%
Total pasivo corriente:	222.029	100,00%	775.800	100,00%	648.354	100,00%

Las Cuentas por pagar representaron el 96,78% y apenas el 2,30% para los años 2011 y 2012 respectivamente; mientras que en 2013 solo representó el **3,69%**; la tendencia en la composición ha cambiado desde el año 2012 y se desplaza a la cuenta Documentos por pagar, que para 2013 muestra un **65,20%** del total; otro rubro importante es Anticipos de clientes con un **28,10%**.

Resultados:

El comportamiento positivo de los ingresos por ventas provenientes de las actividades económicas de la compañía, mostrado especialmente en 2011 y, teniendo en cuenta que en 2012, no se pudo concretar y consolidar la operatividad del negocio en marcha, muestra para 2013 un interesante incremento que logra remontar la tendencia, según se muestra en el cuadro siguiente:

INGRESOS	Año 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Ingresos por ventas	777.000	100,00%	0	100,00%	705.000	100,00%
Costo de construcción y ventas	600.018	77,22%	44.265		497.217	70,53%
Utilidad Bruta:	176.982	22,78%	-44.265		207.783	29,47%

Los ingresos por ventas logrados en 2013 suman \$705 mil dólares, similar a lo obtenido en 2011, los proyectos pendientes pudieron consolidarse y parte de ellos finalizarse, traduciéndose en ingresos; los costos correlativos y necesarios, construcción y ventas son imperativos, lo cual genera una Utilidad que remonta la situación del año inmediatamente anterior.

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 2011	%	Año 2012	%	Año 2013	%
Gastos administrativos:	90.387	73,68%	89.078	88,47%	68.258	78,24%
Gastos de venta:	32.287	26,32%	11.608	11,53%	18.989	21,76%
	122.674	100,00%	100.686	100,00%	87.247	100,00%

Los gastos administrativos representan el **9,68%** de ventas mientras que los gastos de ventas llegan a ser del **2,69%**, juntos representan el **12,38%**, lo que significa que se ha logrado eficiencia en el control de gastos en función de los ingresos generados.

Entre estos dos grupos, para el año 2013, los gastos administrativos muestran una composición del **78,24%** del total de egresos; para el año 2012, los gastos administrativos fueron del 88,47%; y similar a lo mostrado en el año 2011 que mostró

un 73,68%; los gastos de ventas, por su parte, en 2013 representan el **21,76%**, mayor al 11,53% del 2012 y similar 26,32% del 2011 en que se generaron ingresos en igual proporción.

La concentración importante de los gastos administrativos es "*Sueldos y beneficios sociales*" con el **24,80%** del total; adicional a la cuenta de "*IVA que no se carga al gasto*" que suma el **44,04%**. En gastos de venta la concentración está en "*Comisiones pagadas*" **47,12%**; y, "*Publicidad y propaganda*" con el **45,86%** del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha disminuido un **5,40%** (-\$50.338) en el año 2013 con relación a 2012, esta variación corresponde principalmente a la cuenta "*Obras en Ejecución*" que disminuye en un **66,98%** (\$550.365). Al analizar este movimiento, y este rubro en particular, es coherente ya que 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 2013 esta disminución a la vez generó ingresos que permitieron tener resultado positivo.

Análisis del Pasivo:

Correlativo a la disminución del Activo total, por el lado del Pasivo total, existe también una disminución del orden del **16,43%** (\$127.446), éste movimiento justifica la entrega de proyectos y finalización de obras, requiriendo hasta retomar otros, un menor endeudamiento; una variación destacada de este movimiento se enfoca en los "*Documentos por pagar*", que disminuyen un **28,09%** (\$165.146), situación que se observó el año anterior en que se cambió el fondeo utilizado en los últimos períodos. Finalmente otro rubro que ha sido utilizado para financiar el crecimiento del activo es la cuenta "*Anticipos de clientes*" que aumenta un **28,19%** (\$40.065).

Análisis del Patrimonio:

El patrimonio para el año 2013 con relación al 2012, muestra un importante aumento del **51,20%** (\$80.403) en términos netos; esto significa que se ha logrado fortalecer la estructura patrimonial, especialmente por la utilidad del periodo, esta tendencia debe monitorearse en los siguientes períodos. Al analizar los cambios, en la cuenta "*Utilidad ejercicios anteriores*" muestra una acumulación representativa de pérdidas, lo cual debe exigir la generación de estrategias para ir trasladando el resultado positivo y que brinde una mejor imagen y sustento patrimonial a la actividad.

Análisis de los Resultados:

Ingresos

Al tomar como fechas de análisis el periodo (2011-2013) se nota un movimiento irregular, especialmente al referirse al año 2012 en que no se generaron ingresos. Para 2013, sin embargo, existe una generación importante de recursos por \$705.000, similar a lo generado en 2011 que fue de \$777.000, como se muestra a continuación:

Resumen:	Año 2012	Año 2013	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos por ventas	0	705.000	705.000	
Costo de construcción y ventas	44.265	497.217	452.952	1023,28%
Utilidad Bruta:	-44.265	207.783	252.048	-569,41%

Como se muestra, la variación es destacable ya que se requiere de un período de recuperación, posterior a 2012, se espera que esta tendencia sea regular de tal forma que se pueda 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.

Se enfatiza en 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, conforme al crecimiento de ingresos mostrado en 2013 \$705.000, estos deben cubrir tal tendencia, por ello, aumentan a \$497.217 permitiendo tener una utilidad bruta de \$207.783; los "*Gastos administrativos*" disminuyen un **23,37%** (\$20.820) lo cual es bueno ya que se logra eficiencia en las actividades; se destacan las variaciones en las cuentas: "*Honorarios profesionales*" con una disminución del 81,32%, es decir \$8.279. Los "*Gastos de venta*", en cambio, aumentan un **63,59%** sumando \$7.382; notándose un aumento importante en "*Comisiones pagadas*" en un 752,14% que totaliza \$7.898.

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 periodo analizado 2012 y 2013. Se ha podido remontar las actividades que han generado los ingresos durante 2013, los cuales responden al direccionamiento y aplicación de la estructura administrativa en este sentido. Un detalle de estas variaciones se presenta a continuación:

Resumen:	Año 2012	Año 2013	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos y beneficios sociales	15.636	16.926	1.291	8,26%
Servicios básicos	2.741	5.608	2.867	104,58%
Impuestos y contribuciones	5.850	3.095	-2.755	-47,10%
Reparación y mantenimiento activos fijos	4.765	2.220	-2.545	-53,42%
Depreciaciones	125	164	39	31,50%
Materiales y útiles de oficina	251	490	239	95,19%
Honorarios profesionales	10.180	1.901	-8.279	-81,32%
Gastos no deducibles	3.812	7.789	3.977	104,35%
IVA que se carga al gasto	45.718	30.064	-15.654	-34,24%
Otros	0	0	0	
Total:	89.078	68.258	-20.820	-23,37%

Finalmente, los "Gastos de Venta", en que se destaca la disminución de los gastos de "Publicidad y propaganda" en un 17,51% (\$1.849) ya que se ha logrado potenciar los ingresos:

Resumen:	Año 2012	Año 2013	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones pagadas	1.050	8.948	7.898	752,14%
Publicidad y propaganda	10.558	8.709	-1.849	-17,51%
Viáticos y movilización	0	1.333	1.333	
Total:	11.608	18.989	7.382	63,59%

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 recuperación respecto al año anterior 2012:

Indicadores	2011	2012	2013
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 2,73	\$ 1,20	\$ 1,36
Capital de trabajo	\$ 383.178,81	\$ 155.662,96	\$ 232.771,23

En el primer año del análisis (2011): \$2,73 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir el endeudamiento a corto plazo; para 2012 se llegó a un indicador de liquidez apenas aceptable y muy exigido de \$1,20 en el evento de

tener que cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2013, el indicador pasa a ser de **\$1,36** 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 2011 conforme a las actividades realizadas. En 2012 fue de \$155.663 mientras que para 2013 se situó en **\$232.771**.

Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, con un crecimiento importante en 2013, 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	2011	2012	2013
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	36,6%	83,2%	73,2%
Concentración C/P	100,0%	100,0%	100,0%

El nivel de endeudamiento conforme a la actividad económica, se situaba en el 36,6% en 2011; para el 2012 estuvo en un 83,2% el más elevado de los dos períodos en análisis; finalmente en 2013 se ubica en un **73,2%**. Es decir, se mantiene casi en igual proporción que el año anterior. Adicionalmente, el endeudamiento contratado ha sido especialmente a corto plazo, durante el periodo analizado: 2011 -2013 en que el 100% de los pasivos se contrata en plazos menores a un año.

Análisis del Rendimiento:

El año terminado en diciembre de 2013 ha significado una orientación al avance y entrega final de parte de las obras y contratos, 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.

La situación analizada en los resultados obtenidos permite concluir que existe una reactivación de las actividades, lo cual genera posibilidades de consolidar un movimiento acorde con la estructura y relaciones mantenidas, de la siguiente manera:

Indicadores	2011	2012	2013
RENDIMIENTO			
Margen Bruto	22,8%		29,5%
Margen Operacional	7,0%		17,1%
Margen Neto	3,7%		11,4%
ROA	0,05	-0,18	0,09
ROE	0,07	-1,06	0,34

Los resultados para el 2013 han sido importantes los cuales se reflejan en el margen bruto **29,5%**, margen operacional positivo del **17,1%** y margen neto del **11,4%**. El retorno sobre activos es de \$0,09 mientras que el retorno sobre la inversión es de \$0,34.

Análisis del flujo de fondos

Análisis de las principales fuentes:

Para el 2013, con los cambios en la composición del negocio y la reactivación mostrada, las fuentes más destacables han sido: Entrega de Obras en ejecución, **80,37%** de las fuentes, la Utilidad del ejercicio significa un **11,74%** y el Aumento en Anticipos de clientes **5,85%** de las fuentes, estas tres fuentes suman **97,96%** del total.

Análisis de los principales usos:

Para el 2013, los usos principales han sido: el Incremento en Obras terminadas **60,52%** del total de usos, la disminución del apalancamiento mediante Documentos por pagar significan un **24,12%**, una cuenta adicional para análisis es el aumento de Anticipo proveedores **8,45%** de los usos totales. Estas tres cuentas suman **93,09%** del total. Es importante indicar que el uso principal corresponde a la actividad y naturaleza 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 2013, 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 2013. 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*" y "*Obras terminadas*" que muestra el cumplimiento social y económico de la actividad de la compañía.
- Existe un adecuado nivel de apalancamiento, mediante la firma de 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 los tres últimos años, se ha recuperado para 2013, en que se presenta un escenario de Obras en ejecución y Obras entregadas importante, acorde con la naturaleza de la actividad, en que depende 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 trae 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 y presupuestos, que vengán a reforzar 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.

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 2013 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 2013, 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 2011	Año 2012	Año 2013
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Bancos	26.563	7.657	2.542
Inversiones	200.000	0	30.000
Cuentas por cobrar	2.686	2.685	1.526
Deudores varios	8.873	16.110	20.091
Anticipo proveedores	133.512	83.306	141.166
Obras terminadas	29.045	0	414.460
Obras en ejecución	204.529	821.704	271.339
Total activo corriente:	605.208	931.463	881.125
<u>Activos no Corrientes</u>			
Muebles y Enseres	330	330	330
Equipos de Oficina	736	164	164
Equipo de computación	1.551	2.297	4.455
Herramientas y Equipos	780	780	2.080
Depreciación Acumulada	-2.076	-2.200	-2.364
Total activo fijo:	1.321	1.370	4.665
Total Activo:	606.528	932.833	885.790
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas por pagar	214.872	17.806	23.946
Documentos por pagar	0	587.877	422.731
Sueldos y beneficios sociales	4.108	9.290	10.695
Impuesto a la Renta	3.049	18.709	8.800
Anticipos de clientes	0	142.117	182.181
Total pasivo corriente:	222.029	775.800	648.354
Total Pasivo:	222.029	775.800	648.354
PATRIMONIO			
Capital pagado	256.000	256.000	256.000
Reserva legal	21.668	21.668	21.668
Reserva facultativa	131.068	131.068	131.068
Utilidad ejercicios anteriores	-52.652	-85.780	-251.703
Utilidad ejercicio	28.415	-165.923	80.403
Total Patrimonio:	384.500	157.033	237.436
Total Pasivo y Patrimonio:	606.528	932.833	885.790

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	Año 2011	Año 2012	Año 2013
INGRESOS			
Ingresos por ventas	777.000	0	705.000
Costo de construcción y ventas	600.018	44.265	497.217
Utilidad Bruta:	176.982	-44.265	207.783
EGRESOS			
Gastos administrativos:			
Sueldos y beneficios sociales	15.417	15.636	16.926
Servicios básicos	2.615	2.741	5.608
Impuestos y contribuciones	3.728	5.850	3.095
Reparación y mantenimiento AF	1.171	4.765	2.220
Depreciaciones	81	125	164
Materiales y útiles de oficina	645	251	490
Honorarios profesionales	21.734	10.180	1.901
Gastos no deducibles	4.690	3.812	7.789
Otros	324	0	0
IVA que se carga al gasto	39.980	45.718	30.064
Total:	90.387	89.078	68.258
Gastos de venta:			
Comisiones pagadas	29.553	1.050	8.948
Publicidad y propaganda	2.734	10.558	8.709
Viáticos y movilización (atenciones)	0	0	1.333
Total:	32.287	11.608	18.989
Utilidad Operativa:	54.308	-144.950	120.536
Gastos financieros:			
Gastos bancarios	955	1.699	4.332
Intereses pagados	30.071	21.490	35.824
Total:	31.026	23.190	40.156
Ingresos extraordinarios:			
Otros ingresos	5.133	2.217	22
Utilidad del ejercicio:	28.415	-165.923	80.403

PROHABITAT S.A.
Constructora inmobiliaria
Estado de Flujo de Fondos

Para el período de enero 1 a diciembre 31 del año 2013

FUENTES	Valor
Utilidad	80.403
Cargo a Pérdidas y Ganancias que no implican desembolso de efectivo:	
Depreciación	164
TOTAL GENERACION INTERNA DE RECURSOS	80.566
Disminución en bancos	5.115
Disminución en cuentas por cobrar	1.159
Entrega de obras en ejecución	550.365
Incremento de cuentas por pagar	6.140
Aumento en Sueldos y beneficios sociales	1.405
Aumento en Anticipos de clientes	40.065
Total Fuentes:	684.815
USOS	Valor
Incremento en Inversiones	30.000
Aumento en Deudores varios	3.981
Aumento de Anticipo proveedores	57.860
Incremento en Obras terminadas	414.460
Aumento en equipo de computación	2.158
Aumento en herramientas y equipos	1.300
Disminución de Documentos por pagar	165.146
Impuesto a la Renta	9.909
Total Usos:	684.815