

Informe de Comisario Revisor

Ambato, 15 de abril de 2015

Señor Arquitecto

Sebastián Sevilla Gortaire

PRESIDENTE "PROHABITAT S.A."

Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio de esta comunicación, me permito presentar 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 2014, 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, sugerido como 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.

Finalmente, 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 2014: 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 2014.

Para este período se logra mantener la tendencia mostrada en el año anterior, que remonta 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; para 2014, se logra culminar proyectos que estuvieron en desarrollo, los cuales requirieron recursos vía endeudamiento y que progresivamente se van liquidando. Esto se muestra en la estructura del balance, crecimiento del activo 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 2014 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2013 (en ciertos datos se incluye también información a 2012), 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 2012 y 2013; con la información al cierre de 2014, la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, es del **99,64%**, este porcentaje, en 2013, fue del 99,47%. Mientras que la composición de activos fijos es mínima:

Composición	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Activo Corriente	931.463	99,85%	881.125	99,47%	1.005.684	99,64%
Activo Fijo	1.370	0,15%	4.665	0,53%	3.659	0,36%
Total Activo	932.833	100,00%	885.790	100,00%	1.009.342	100,00%

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

Composición	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
<u>Activos Corrientes</u>						
Bancos	7.657	0,82%	2.542	0,29%	2.752	0,27%
Inversiones	0	0,00%	30.000	3,40%	0	0,00%
Cuentas por cobrar	2.685	0,29%	1.526	0,17%	693	0,07%
Deudores varios	16.110	1,73%	20.091	2,28%	16.857	1,68%
Anticipo proveedores	83.306	8,94%	141.166	16,02%	150.992	15,01%
Obras terminadas	0	0,00%	414.460	47,04%	618.222	61,47%
Obras en ejecución	821.704	88,22%	271.339	30,79%	216.167	21,49%
Total activo corriente:	931.463	100,00%	881.125	100,00%	1.005.684	100,00%

La cuenta con mayor concentración en 2013 fue “*Obras terminadas*” con 47,04%, mientras que en 2014, un **61,47%** se encuentra en esta cuenta; un **21,49%** en “*Obras en ejecución*”, es decir, entre estas dos cuentas suman un 82,97%. Por otro lado, “*Anticipo proveedores*” muestra un 15,01%. Se puede manifestar entonces que en estos tres últimos años, 2012, 2013 y 2014 se muestra un estable nivel de actividad en obras en ejecución.

Informe de Comisario Revisor

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un 83,17% en 2012 mientras que en el 2013 este porcentaje disminuyó al 73,20%, en el año 2014, al tener concentrado las cuentas del activo en Obras en ejecución, éstas deben ser financiadas y se opta por mantener alto el endeudamiento, mostrando un nivel de Pasivo de **78,32%** en tendencia con los dos años anteriores. Por consiguiente, en los años considerados, el aporte patrimonial en los activos es del 16,83% en 2012, 26,80% en el 2013; y, en 2014 llega al **21,68%**:

Composición	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Pasivo	775.800	83,17%	648.354	73,20%	790.513	78,32%
Patrimonio	157.033	16,83%	237.436	26,80%	218.829	21,68%
Total Pasivo y Patrimonio	932.833	100,00%	885.790	100,00%	1.009.342	100,00%

Según el cuadro anterior, para 2012, la situación del endeudamiento mostró una composición interesante con relación a los activos ya que por cada \$1 invertido en activos \$0,83 provenían de financiamiento a corto plazo lo cual representa una exigente situación de liquidez. Para 2013 en cambio, por cada \$1 invertido en activos, el financiamiento representó \$0,73, manteniendo exigida la exposición de liquidez. Finalmente, en 2014 esta relación muestra que por cada **\$1** de activos, el pasivo aporta con **\$0,78** es decir refleja un aceptable endeudamiento al terminar el período.

El endeudamiento mantuvo hasta el 2013 una tendencia del **100%** a corto plazo, es decir, obligaciones contratadas en períodos menores de un año, para 2014, un 9,29% es financiado a largo plazo. El pasivo muestra las siguientes tendencias:

Composición	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Pasivo corriente	775.800	100,00%	648.354	100,00%	717.079	90,71%
Pasivo largo plazo	0	0,00%	0	0,00%	73.434	9,29%
Total Pasivo	775.800	100,00%	648.354	100,00%	790.513	100,00%

En términos absolutos, el endeudamiento corriente disminuyó el año 2013 con relación al 2012 correlativo con las necesidades operativas y aumenta para el año 2014. En este año, la principal fuente de financiamiento son los "*Documentos por pagar*" (obligaciones financieras), que representaron el **49,87%**; en 2013 representó el 65,20% y en 2012 el 75,78%.

Otro rubro importante es "*Anticipos de clientes*" con un **43,33%** que aumenta su importancia ya que en 2013 fue de 28,10% y el 2012 el 18,32%. Esto se puede ver a continuación:

Informe de Comisario Revisor

Composición	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Pasivos Corrientes						
Cuentas por pagar	17.806	2,30%	23.946	3,69%	26.435	3,69%
Documentos por pagar	587.877	75,78%	422.731	65,20%	357.573	49,87%
Sueldos y beneficios sociales	9.290	1,20%	10.695	1,65%	12.862	1,79%
Impuesto a la Renta	18.709	2,41%	8.800	1,36%	9.472	1,32%
Anticipos de clientes	142.117	18,32%	182.181	28,10%	310.739	43,33%
Total pasivo corriente:	775.800	100,00%	648.354	100,00%	717.079	100,00%

Resultados:

El comportamiento positivo de los “Ingresos por ventas” provenientes de las actividades económicas de la compañía, fue importante en el año 2013, sin embargo, disminuyó para el año 2014; mientras que la importancia relativa de los “Costos de construcción y ventas” pasó del 70,53% en 2013 al 63,84% al 2014, según se muestra en el cuadro siguiente:

INGRESOS	Año 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Ingresos por ventas	0	100,00%	705.000	100,00%	369.000	100,00%
Costo de construcción y ventas	44.265		497.217	70,53%	235.574	63,84%
Utilidad Bruta:	-44.265		207.783	29,47%	133.426	36,16%

Los ingresos por ventas logrados en 2013 suman \$705.000, cuando pudieron consolidarse muchos proyectos y parte de ellos finalizarse, traduciéndose en ingresos; para el año 2014, los ingresos fueron de **\$369.000**, al restar los costos correlativos necesarios, genera utilidad bruta por \$133.426. 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 2012	%	Año 2013	%	2014	%
Gastos administrativos	89.078	88,47%	68.258	78,24%	68.258	74,83%
Gastos de venta	11.608	11,53%	18.989	21,76%	22.958	25,17%
	100.686	100,00%	87.247	100,00%	91.216	100,00%

En 2014, los gastos administrativos representan el **21,44%** del total de ventas mientras que los gastos de ventas llegan a ser del **6,22%**, juntos representan el **27,66%**, esta relación, en 2013 llegó a ser 12,38% lo que significa que no se ha logrado consolidar la eficiencia necesaria en el control de gastos en función de los ingresos generados.

Entre estos dos grupos, para el año 2014, los gastos administrativos muestran una composición del **74,83%** del total; para el año 2013 fueron del 78,24%; y, 2012,

Informe de Comisario Revisor

88,47%; los gastos de ventas, por su parte, en 2014 representan el **25,17%**, mayor al 21,76% del 2013 y mucho mayor al 11,53% del 2012.

La concentración importante de los gastos administrativos es "*Sueldos y beneficios sociales*" con el **22,81%** del total; adicional a la cuenta de "*IVA que no se carga al gasto*" que suma el **56,18%**. En gastos de venta la concentración está en "*Viáticos y atención a clientes*" **42,53%**; y, "*Comisiones pagadas*" con el **37,17%** del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha aumentado un **13,95%** (\$123.553) en el año 2014 con relación a 2013, esta variación corresponde principalmente a la cuenta "*Obras terminadas*" que aumenta en un **49,16%** (\$203.761); mientras que "*Obras en ejecución*" disminuye un 20,33% (-\$55.172). 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 los términos contractuales. En el año 2014 este aumento a la vez generó ingresos que permitieron tener resultado positivo.

Análisis del Pasivo:

Correlativo al aumento del activo total, por el lado del pasivo total, existe también una aumento **21,93%** (\$142.159), éste movimiento justifica el proceso de construcción y entrega de proyectos y finalización de obras, requiriendo un mayor endeudamiento; variaciones destacadas han sido: "*Anticipo de clientes*", que aumenta un **70,57%** (\$128.557); y, la disminución de "*Documentos por pagar*" 15,41% (-\$65.158).

Análisis del Patrimonio:

El patrimonio para el año 2014 con relación al 2013, muestra una disminución del **7,84%** (-\$18.606) en términos netos; esto significa que no se ha logrado mantener el resultado obtenido principalmente en el año 2013. Si bien en 2014 se tiene utilidad, en comparación con 2013, disminuye un 94,83% (-\$76.248), 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 (2013-2014) se nota un movimiento sostenido, especialmente al referirse al año 2013 en que se generaron ingresos

Informe de Comisario Revisor

importantes. Para 2014, sin embargo, existe una menor generación de recursos provenientes de las ventas (\$369.000), como se muestra a continuación:

INGRESOS	Año 2013	Año 2014	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos por ventas	705.000	369.000	-336.000	-47,66%
Costo de construcción y ventas	497.217	235.574	-261.643	-52,62%
Utilidad Bruta:	207.783	133.426	-74.357	-35,79%

Se espera que esta tendencia se mantenga en el tiempo y se pueda consolidar las actividades operativas y coordinar los proyectos de tal forma que se cuente con flujos de ingresos adecuados y regulares conforme el desarrollo del negocio. Se insiste 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

Relacionados con los ingresos del 2014 \$369.000, los egresos suman \$235.574 permitiendo tener una utilidad bruta de \$133.426; los “*Gastos administrativos*” aumentan un **15,89%** (\$10.845) lo cual se refleja en el resultado obtenido. Los “*Gastos de venta*”, aumentan un **20,90%** (\$3.968) notándose una disminución en publicidad y propaganda y aumentando viáticos y movilización. 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 disminuciones importantes posteriormente. En 2014, se ha podido mantener actividades que han generado ingresos, los cuales responden al direccionamiento y aplicación de la estructura administrativa. Un detalle de los “*Gastos administrativos*” se presenta a continuación:

Resumen:	Año 2013	Año 2014	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos y beneficios sociales	16,926	18,045	1,118	6.61%
Servicios básicos	5,608	5,691	83	1.48%
Impuestos y contribuciones	3,095	3,090	-5	-0.16%
Reparación y mantenimiento activos fijos	2,220	1,277	-943	-42.48%
Depreciaciones	164	1,006	842	514.10%
Materiales y útiles de oficina	490	255	-235	-47.88%
Honorarios profesionales	1,901	1,472	-429	-22.57%
Gastos no deducibles	7,789	3,825	-3,964	-50.90%
IVA que se carga al gasto	30,064	44,442	14,378	47.82%
Otros	0	0	0	
Total:	68,258	79,103	10,845	15.89%

Informe de Comisario Revisor

Finalmente, los “Gastos de Venta”, en que se destaca la disminución de los gastos de “Publicidad y propaganda” en un 46,49% (\$4.049) y el aumento en “Viáticos y movilización por 632,53% (\$8.432):

Resumen:	Año 2013	Año 2014	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones pagadas	8,948	8,533	-414	-4.63%
Publicidad y propaganda	8,709	4,660	-4,049	-46.49%
Viáticos y movilización	1,333	9,765	8,432	632.53%
Total:	18,989	22,958	3,968	20.90%

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; en 2014, muestra una recuperación respecto a los dos años anteriores:

Indicadores	2012	2013	2014
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 1.20	\$ 1.36	\$ 1.40
Capital de trabajo	\$ 155,662.96	\$ 232,771.23	\$ 288,604.38

En el primer año del análisis (2012): \$1,20 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir el endeudamiento a corto plazo; para 2013 se llegó a un indicador de liquidez aceptable de \$1,36 en el evento de tener que cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2014, el indicador pasa a ser de **\$1,40** 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 regular. En 2013 fue de \$232.771 mientras que para 2014 se situó en **\$288.604**.

Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, el nivel operativo en 2014, requirió ingentes recursos en activos para cumplir con el objetivo social, se puede manifestar que el incremento de activos corrientes ha sido correlativamente aportado

Informe de Comisario Revisor

por endeudamiento, de tal forma que se ha apalancado el crecimiento, de la siguiente manera:

Indicadores	2012	2013	2014
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	83.2%	73.2%	78.3%
Concentración C/P	100.0%	100.0%	90.7%

El nivel de endeudamiento se situaba en el 83,2% en 2012; para el 2013 estuvo en un 73,2% menor al período anterior; finalmente en 2014 se ubica en un **78,3%**, 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: 2012 - 2014 en que la mayor parte de los pasivos se contrata en plazos menores a un año.

Análisis del Rendimiento:

El año terminado en diciembre de 2014 se ha podido avanzar y entregar 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	2012	2013	2014
RENDIMIENTO			
Margen Bruto		29.5%	36.2%
Margen Operacional		17.1%	8.5%
Margen Neto		11.4%	1.1%
ROA	-0.18	0.09	0.00
ROE	-1.06	0.34	0.02

Los resultados para el 2014 responden a un nivel menor de ingresos y un incremento en los egresos, el margen bruto es **36,2%**, margen operacional **8,5%** y margen neto del **1,1%**. Si se compara con el 2013, han disminuido estos indicadores, especialmente el margen operacional y el neto.

El retorno sobre activos es muy bajo mientras que el retorno sobre la inversión es de \$0,02.

Análisis del flujo de fondos

Análisis de las principales fuentes:

Para el 2014, con la reactivación mostrada desde 2013, las fuentes más destacables han sido: el aumento en la cuenta de *“Anticipos de clientes”* **42,61%**, incremento en *“Obligaciones bancarias”* **24,34%**; y, la disminución de la cuenta por la *“Entrega de obras en ejecución”*, **18,29%** de las fuentes, estas tres fuentes suman **85,23%** del total. La utilidad del ejercicio apenas significa **1,28%** de las fuentes.

Análisis de los principales usos:

Similar al 2013, para el 2014, los usos principales han sido: el incremento en *“Obras terminadas”* **67,53%** del total; y, la disminución del apalancamiento mediante *“Documentos por pagar”* que muestran un **22,60%** de los usos totales. Estas tres cuentas suman **89,13%** 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 2014, 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 2014. 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 mantenido positivo para 2014, en que se presenta un escenario importante de Obras en ejecución y Obras entregadas, acordes con la naturaleza de la actividad, en que depende que se llegue a su feliz término y entrega, para constituir ingresos de efectivo y retornos 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.

Informe de Comisario Revisor

- 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 2014 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 2014, 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

	2012	2013	2014
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Bancos	7.657	2.542	2.752
Inversiones	0	30.000	0
Cuentas por cobrar	2.685	1.526	693
Deudores varios	16.110	20.091	16.857
Anticipo proveedores	83.306	141.166	150.992
Obras terminadas	0	414.460	618.222
Obras en ejecución	821.704	271.339	216.167
Total activo corriente:	931.463	881.125	1.005.684
<u>Activos no Corrientes</u>			
Muebles y Enseres	330	330	330
Equipos de Oficina	164	164	164
Equipo de computación	2.297	4.455	4.455
Herramientas y Equipos	780	2.080	2.080
Depreciación Acumulada	-2.200	-2.364	-3.370
Total activo fijo:	1.370	4.665	3.659
Total Activo:	932.833	885.790	1.009.342
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas por pagar	17.806	23.946	26.435
Documentos por pagar	587.877	422.731	357.573
Sueldos y beneficios sociales	9.290	10.695	12.862
Impuestos y contribuciones	18.709	8.800	9.472
Anticipos de clientes	142.117	182.181	310.739
Total pasivo corriente:	775.800	648.354	717.079
<u>Pasivos no Corrientes</u>			
Obligaciones bancarias	0	0	73.434
Total pasivo no corriente:	0	0	73.434
Total Pasivo:	775.800	648.354	790.513
PATRIMONIO			
Capital pagado	256.000	256.000	256.000
Reserva legal	21.668	21.668	29.708
Reserva facultativa	131.068	131.068	160.437
Utilidad ejercicios anteriores	-85.780	-251.703	-231.470
Utilidad ejercicio	-165.923	80.403	4.154
Total Patrimonio:	157.033	237.436	218.829
Total Pasivo y Patrimonio:	932.833	885.790	1.009.342

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.
Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	2012	2013	2014
INGRESOS			
Ingresos por ventas	0	705.000	369.000
Costo de construcción y ventas	44.265	497.217	235.574
Utilidad Bruta:	-44.265	207.783	133.426
EGRESOS			
<u>Gastos administrativos:</u>			
Sueldos y beneficios sociales	15.636	16.926	18.045
Servicios básicos	2.741	5.608	5.691
Impuestos y contribuciones	5.850	3.095	3.090
Reparación y mantenimiento activos fijos	4.765	2.220	1.277
Depreciaciones	125	164	1.006
Materiales y útiles de oficina	251	490	255
Honorarios profesionales	10.180	1.901	1.472
Gastos no deducibles	3.812	7.789	3.825
IVA que se carga al gasto	45.718	30.064	44.442
Total:	89.078	68.258	79.103
<u>Gastos de venta:</u>			
Comisiones pagadas	1.050	8.948	8.533
Publicidad y propaganda	10.558	8.709	4.660
Atención a clientes	0	1.333	9.765
Total:	11.608	18.989	22.958
Utilidad Operativa:	-144.950	120.536	31.366
<u>Gastos financieros:</u>			
Gastos bancarios	1.699	4.332	950
Intereses pagados	21.490	35.824	27.871
Total:	23.190	40.156	28.822
<u>Ingresos extraordinarios:</u>			
Otros ingresos	2.217	22	1.610
Utilidad del ejercicio:	-165.923	80.403	4.154

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Para el período de enero 1 a diciembre 31 del año 2014

FUENTES	Valor
Utilidad	4.154
Cargo a pérdidas y ganancias que no implican desembolso de efectivo:	
Depreciación	1.006
TOTAL GENERACION INTERNA DE RECURSOS	5.160
Recuperación de inversiones	30.000
Disminución en cuentas por cobrar	833
Disminución en deudores varios	3.234
Entrega de obras en ejecución	55.172
Aumento de cuentas por pagar	2.489
Sueldos y beneficios sociales	2.166
Impuestos y contribuciones	671
Aumento en anticipos de clientes	128.557
Incremento de obligaciones bancarias	73.434
Total Fuentes:	301.717
USOS	Valor
Incremento en bancos	210
Aumento de anticipo proveedores	9.827
Incremento en obras terminadas	203.761
Disminución de documentos por pagar	65.158
Dividendos pagados (nota 1)	22.761
Total Usos:	301.717

(Nota 1)	Dividendos Pagados (año 2014)	Valores
	Superávit ganado año 2013	-18.564
Menos	Superávit ganado año 2014, excluyendo las utilidades del ejercicio	-41.325
	Subtotal Dividendos decretados	22.761
Más	Dividendos por pagar (diciembre 31 año 2013)	0
Menos	Dividendos por pagar (diciembre 31 año 2014)	0
	Dividendos efectivamente pagados en el año 2014:	22.761