

Informe de Comisario Revisor

Ambato, 5 de abril de 2017

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 2016, 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. Dentro del ambiente de control, 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 2016: 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 también 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 2016.

En este período se determina una gran contracción en las actividades de la empresa, producto tal vez de los efectos de la crisis iniciada a finales de 2015 y por la cual, sectores como la construcción, han sentido los efectos en mayor medida. No se ha podido consolidar la tendencia creciente mostrada en los último tres o cuatro años anteriores. Para 2016, se logra culminar proyectos que estuvieron en desarrollo, los cuales requirieron recursos vía endeudamiento y que progresivamente se van liquidando sin que se hayan contratado nuevos. Esto se muestra en la estructura del balance, que muestra un decrecimiento tanto del activo como del pasivo.

A continuación se presenta un análisis completo que muestra el estado de la compañía por el año terminado en diciembre 31 de 2016 presentando también información del año anterior terminado en diciembre de 2015 (en ciertos datos se incluye también información a 2014), con el cual se trabaja en comparaciones y tendencias.

Informe de Comisario Revisor

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Composición de las principales cuentas

Análisis del Activo:

Las cuentas del activo total, año 2016 con relación a 2015, pasan de \$1.232.502 a \$495.982, presentando una disminución notable de acuerdo a lo mostrado en los años anteriores. Con la información al cierre de 2016, la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, es **99,63%**, este porcentaje, en 2015, fue 99,77%. Mientras que la composición de activos fijos es mínima:

Composición	2014	%	2015	%	2016	%
Activo Corriente	1.005.684	99,64%	1.229.634	99,77%	494.132	99,63%
Activo Fijo	3.659	0,36%	2.868	0,23%	1.850	0,37%
Total Activo	1.009.342	100,00%	1.232.502	100,00%	495.982	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	2014	%	2015	%	2016	%
Activos Corrientes						
Bancos	2.752	0,27%	318	0,03%	87.016	17,61%
Inversiones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Cuentas por cobrar	693	0,07%	450	0,04%	1.440	0,29%
Deudores varios	16.857	1,68%	7.351	0,60%	8.362	1,69%
Anticipo proveedores	150.992	15,01%	80.774	6,57%	61.746	12,50%
Obras terminadas	618.222	61,47%	690.301	56,14%	60.496	12,24%
Obras en ejecución	216.167	21,49%	450.441	36,63%	275.072	55,67%
Total activo corriente:	1.005.684	100,00%	1.229.634	100,00%	494.132	100,00%

La cuenta con mayor concentración en 2016 fue *“Obras en ejecución”*, **55,67%** de los activos corrientes, diferente a los dos años anteriores en que se concentraba en *“Obras terminadas”*, 56,14% en 2015 y 61,47% en 2014. A finales de 2016 se muestra un 17,61% en la cuenta Bancos, lo cual no ha sido una tendencia resaltable con relación a los dos años anteriores. Por otro lado, *“Anticipo proveedores”* muestra un 12,50% y *“Obras terminadas”* 12,24% complementan las principales cuentas del activo corriente.

Informe de Comisario Revisor

Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un 78,32% en 2014 mientras que en el 2015 este porcentaje aumentó al 84,17%, para el año 2016, al tener concentrado las cuentas del activo en "Obras en ejecución", éstas deben ser financiadas y se opta por endeudamiento, sin embargo, como la actividad ha disminuido, se muestra un nivel de **54,30%**, menor a la tendencia incremental de los dos años anteriores. Por consiguiente, en los años considerados, el aporte patrimonial en los activos es del 21,68% en 2014, 15,83% en el 2016; y, en 2016 llega al **45,70%**:

Composición	2014	%	2015	%	2016	%
Pasivo	790.513	78,32%	1.037.409	84,17%	269.331	54,30%
Patrimonio	218.829	21,68%	195.093	15,83%	226.650	45,70%
Total Pasivo y Patrimonio	1.009.342	100,00%	1.232.502	100,00%	495.982	100,00%

Según el cuadro anterior, para 2014, la situación del endeudamiento mostró una composición interesante con relación a los activos ya que por cada \$1 invertido en activos \$0,78 provenían de financiamiento a corto plazo lo cual representa una exigente situación de liquidez. Para 2015 en cambio, por cada \$1 invertido en activos, el financiamiento representó \$0,84, manteniendo la exposición de liquidez a corto plazo. Finalmente, en 2016 esta relación muestra que por cada **\$1** de activos, el pasivo aporta con **\$0,54** es decir mejora la situación de liquidez relacionada con la disminución de la actividad empresarial.

El endeudamiento mantuvo hasta el año 2013 una tendencia del **100%** a corto plazo, es decir, obligaciones contratadas en períodos menores de un año. Para 2014, un 9,29% fue financiado a largo plazo y 1,07% para 2015. En el año 2016, el **100%** del pasivo es a corto plazo, como se muestra a continuación:

Composición	2014	%	2015	%	2016	%
Pasivo Corriente	717.079	90,71%	1.026.317	98,93%	269.331	100,00%
Pasivo Largo Plazo	73.434	9,29%	11.092	1,07%	0	0,00%
Total Pasivo	790.513	100,00%	1.037.409	100,00%	269.331	100,00%

En términos absolutos, el endeudamiento corriente aumentó el año 2015 con relación al año 2014, relacionado con las necesidades operativas y disminuye radicalmente para el año 2016. En este año, la principal fuente de financiamiento son los "Documentos por pagar" (obligaciones financieras), que representaron el **89,72%** del total pasivo corriente; en 2015 representó el 54,97% y en 2014 el 49,87%. Otro rubro importante en años anteriores era la cuenta "Anticipos de clientes" con un 40,42% en 2015 y de 43,33% en 2014, para 2016 es **0%**. Esto se puede ver a continuación:

Informe de Comisario Revisor

Composición	2014	%	2015	%	2016	%
Pasivos Corrientes						
Cuentas por pagar	26.435	3,69%	24.705	2,41%	12.031	4,47%
Documentos por pagar	357.573	49,87%	564.147	54,97%	241.636	89,72%
Sueldos y beneficios sociales	12.862	1,79%	14.422	1,41%	14.547	5,40%
Impuesto a la Renta	9.472	1,32%	8.243	0,80%	1.118	0,41%
Anticipos de clientes	310.739	43,33%	414.800	40,42%	0	0,00%
Total pasivo corriente:	717.079	100,00%	1.026.317	100,00%	269.331	100,00%

Resultados:

El comportamiento positivo de los *"Ingresos por ventas"* provenientes de las actividades económicas de la compañía, permitió llegar a \$1.246.000 de ingresos en 2016, muy superior a los dos últimos años. Sin embargo, la importancia relativa de los *"Costos de construcción y ventas"* pasó de 63,84% en 2014, 71,83% en 2015 hasta llegar al **85,53%** en 2016, es decir, se logró tener mayores ingresos pero a un costo de inversión mayor, según se muestra en el cuadro siguiente:

INGRESOS	2014	%	2015	%	2016	%
Ingresos por ventas	369.000	100,00%	470.000	100,00%	1.246.000	100,00%
Costo de construcción y ventas	235.574	63,84%	337.607	71,83%	1.065.749	85,53%
Utilidad Bruta:	133.426	36,16%	132.393	28,17%	180.251	14,47%

Los ingresos por ventas logrados en 2014 suman \$369.000, cuando pudieron consolidarse muchos proyectos y parte de ellos finalizarse, traduciéndose en ingresos; para el año 2015, los ingresos fueron de \$470.000; y, en 2016 sumaron **\$1.246.000**. Al restar los costos correlativos necesarios, genera utilidad bruta por **\$180.251**. 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	2014	%	2015	%	2016	%
Gastos administrativos	79.103	77,51%	79.970	82,85%	74.571	74,13%
Gastos de venta	<u>22.958</u>	<u>22,49%</u>	<u>16.552</u>	<u>17,15%</u>	<u>26.028</u>	<u>25,87%</u>
Total:	102.061	100,00%	96.522	100,00%	100.599	100,00%

En 2016, los gastos administrativos representan el **5,98%** del total de ventas mientras que los gastos de ventas llegan a ser del **2,09%**, juntos representan el **8,07%**. Esta relación, en 2015 llegó a ser 20,54% lo que significa que se ha logrado consolidar la eficiencia necesaria en el control de gastos en relación de los ingresos generados. Según el cuadro anterior, en 2016, los gastos administrativos muestran una composición del **74,13%** del total; para el año 2015 fueron del 82,85%; y, 2014,

Informe de Comisario Revisor

77,51%; los gastos de ventas, por su parte, en 2016 representan el **25,87%**, mayor al 17,15% del 2015 y al 22,49% del 2014.

La concentración del total de Gastos administrativos está en *“Sueldos y beneficios sociales”* con el **51,46%** del total; adicional a la cuenta de *“Servicios básicos”* que suma el **12,21%**. *“Impuestos y contribuciones”* y *“Honorarios profesionales”* concentran el 11,99% y 10,12% respectivamente. En Gastos de venta la concentración está en *“Comisiones pagadas”*, **65,89%** y en *“Publicidad y propaganda”* **34,11%** del total.

Cambios en las principales cuentas

Análisis del Activo:

El activo total ha disminuido un **59,76%** (\$736.521) en el año 2016 con relación a 2015, esta variación corresponde principalmente a la cuenta *“Obras terminadas”* que disminuye en un **91,24%** (\$629.804); mientras que *“Obras en ejecución”* también disminuye un **38,93%** (\$175.369).

Al analizar este movimiento, y estos rubros en particular, responden a variaciones en la demanda y estado actual del mercado de la construcción, el cual se ha comprimido como resultado de la crisis presente en el país en los últimos dos años.

Análisis del Pasivo:

Correlativo a la disminución del activo total, por el lado del pasivo total, en 2016 con relación a 2015, existe una disminución del **74,04%** (\$768.077), éste movimiento responde a la dinámica del sector de la construcción, que se ha visto afectado en mayor medida por efecto de la crisis económica, que significa menores iniciativas de crecimiento empresarial y menor escala de proyectos y obras. Por ello, no se ha requerido un mayor endeudamiento. Variaciones destacadas han sido: *“Documentos por pagar”*, que disminuye un **57,17%** (\$322.511); y, *“Anticipos de clientes”* que disminuye un **100%** (\$414.800).

Análisis del Patrimonio:

Por el lado del patrimonio, el año 2016 con relación al 2015, muestra un aumento del **16,18%** (\$31.557) en términos netos; esto significa que al menos se ha logrado mantener el valor patrimonial por medio del resultado positivo obtenido en este año.

Lo mencionado anteriormente, requiere la generación de estrategias novedosas al intervenir en el mercado, conforme a los nuevos escenarios que se presenten en el país, diversificar la oferta y adaptar el tamaño empresarial a la nueva realidad del entorno inmediato.

Informe de Comisario Revisor

Análisis de los Resultados:

Ingresos

Al tomar como fechas de análisis el periodo (2016-2015) se nota un movimiento positivo sostenido, especialmente al referirse al año 2016 en que se generaron mayores ingresos **165,11%** de aumento (\$728.142), sin embargo, existe un incremento también en el “Costo de construcción y ventas” por **215,68%** lo que conlleva a una utilidad bruta mayor en un **36,15%**. El mayor nivel de ventas, ha traído como consecuencia una mejor utilidad bruta, como se muestra a continuación:

Resumen:	2015	2016	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos por ventas	470.000	1.246.000	776.000	165,11%
Costo de construcción y ventas	337.607	1.065.749	728.142	215,68%
Utilidad Bruta:	132.393	180.251	47.858	36,15%

Se espera que esta tendencia se ajuste 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

Los “Gastos administrativos” relacionado con el volumen de actividades efectuadas, se han logrado controlar y disminuyen un **6,75%** (\$5.399) lo cual se refleja en el resultado obtenido. Esto se verifica en el siguiente cuadro:

Resumen:	2015	2016	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos y beneficios sociales	22.662	23.061	399	1,76%
Servicios básicos	5.898	5.473	-425	-7,20%
Impuestos y contribuciones	2.824	5.371	2.547	90,19%
Reparación y mantenimiento activos fijos	1.148	1.932	784	68,32%
Depreciaciones	1.076	1.018	-58	-5,41%
Materiales y útiles de oficina	411	285	-126	-30,70%
Honorarios profesionales	2.772	4.533	1.761	63,54%
IVA que se carga al gasto	43.178	3.139	-40.040	-92,73%
Otros	0	29.758	29.758	
Total:	79.970	74.571	-5.399	-6,75%

Informe de Comisario Revisor

Los “Gastos de venta”, aumentan un **57,26%** (\$9.477). La irregularidad en el componente operativo técnico hace que la estructura financiera, tanto de ingresos como de egresos, sufra un movimiento al alza en determinadas etapas y disminuciones importantes posteriormente. Ver estos datos a continuación:

Resumen:	2015	2016	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones pagadas	6.855	17.149	10.294	150,17%
Publicidad y propaganda	<u>9.697</u>	<u>8.879</u>	<u>-817</u>	<u>-8,43%</u>
Total:	<u>16.552</u>	<u>26.028</u>	<u>9.477</u>	<u>57,26%</u>

Análisis de indicadores financieros

Análisis de la Liquidez:

El manejo de la Liquidez es muy importante de acuerdo con la actividad social desarrollada por la compañía, estos indicadores permiten tener una idea respecto al soporte financiero para el cumplimiento de las actividades operativas y técnicas; en 2016, muestra una tendencia adecuada respecto a los dos años anteriores:

Indicadores	2014	2015	2016
LIQUIDEZ			
Razón Corriente	\$ 1,40	\$ 1,20	\$ 1,83
Capital de trabajo	\$ 288.604	\$ 203.318	\$ 224.800

En el primer año del análisis (2014), la razón corriente de \$1,40 permitía una situación limitada de liquidez a primera vista, para cubrir el endeudamiento a corto plazo; para 2015 se llegó a un indicador de liquidez menor de \$1,20 en el evento de tener que cubrir las obligaciones a corto plazo. Para 2016, el indicador pasa a ser de **\$1,83** por cada \$1,00 de deuda a corto plazo, es decir, mejora.

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 costos y gastos en la parte operativa.

Por otro lado, el capital de trabajo muestra también un comportamiento regular. En 2014 fue de \$288.604, en 2015 \$203.318; mientras que para 2016 se situó en **\$224.800**, es decir, se mantiene un nivel adecuado, similar a los dos períodos considerados en el análisis.

Informe de Comisario Revisor

Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, el nivel operativo en 2016, normalmente, se requirió recursos en activos para cumplir con el objetivo social, se puede manifestar que la disminución de activos corrientes ha sido correlativa con la disminución de los montos aportados por endeudamiento, de tal forma que se ha apalancado un menor crecimiento, de la siguiente manera:

Indicadores	2014	2015	2016
ENDEUDAMIENTO			
Nivel de endeudamiento	78,3%	84,2%	54,3%
Concentración C/P	90,7%	98,9%	100,0%

El nivel de endeudamiento se situaba en el 78,3% en 2014; para el 2015 estuvo en un 84,2% mayor al período anterior; finalmente en 2016 se ubica en un **54,3%**, es decir, disminuye en proporción con el año anterior. Adicionalmente, el endeudamiento contratado ha sido especialmente a corto plazo el **100%**, diferente a los dos años anteriores en los que fueron del 90,7% y 98,9% en 2014 y 2015 respectivamente.

Análisis del Rendimiento:

El año terminado en diciembre de 2016 se ha podido avanzar y entregar parte de las obras y contratos, sin incrementar nuevos proyectos de remplazo, por lo que los niveles importantes de ingresos mostrados no mantienen una regularidad que permitan remontar el desempeño de los dos años anteriores y que se muestra en el análisis.

Como se muestra en el cuadro a continuación, de un margen bruto del 36,2% en 2014, se disminuyó al 28,2% en 2015, llegando al **14,5%** en 2016. Esto significa que a pesar de tener un incremento interesante de ingresos, los egresos también han sido representativos. El margen neto mejora, obteniéndose un **2,5%** para el año 2016. Se debe procurar mantener los niveles de ingresos que permitan mantener una estructura adecuada de resultados, medidos en función comparativa con los costos:

Indicadores	2014	2015	2016
RENDIMIENTO			
Margen Bruto	36,2%	28,2%	14,5%
Margen Operacional	8,5%	7,6%	6,4%
Margen Neto	1,1%	-1,6%	2,5%
ROA	0,00	-0,01	0,06
ROE	0,02	-0,04	0,14

Análisis del flujo de fondos

Análisis de las principales fuentes:

Para el 2016, año atípico según el historial revisado, las principales fuentes de fondos han tenido un comportamiento diferente con relación al año anterior, entre las que se puede destacar que el **73,50%**, del total de fuentes, provienen de "*Obras terminadas*" que disminuyen por efecto de la terminación y entrega de proyectos, el **20,47%** proviene de "*Obras en ejecución*" las cuales también disminuyen al pasar a ser terminadas y luego entregadas y no permanecer en la empresa. Estas obras no se han repuesto con nuevas como se analizó en puntos anteriores.

Análisis de los principales usos:

Para el 2016, los principales usos también se relacionan con los aspectos analizados: "*Anticipos de clientes*" **48,41%** del total usos, que disminuyen por el proceso comentado de terminación y entrega final de las obras; y, "*Documentos por pagar*" **37,64%**; pasivos que se han podido cancelar por los flujos producidos relativos a las obras en mención. En tercer lugar se anota la cuenta "*Bancos*" **10,12%** que se ve incrementada por los movimientos descritos de finalización de obras y no reactivación de nuevas.

El estado de Flujo de Fondos completo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, 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. En 2016 se tuvo movimientos irregulares producidos por la crisis económica. 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 encontraban normalmente aplicados en la operación de la misma, es decir, en las cuentas “Obras en ejecución” y “Obras terminadas” que muestran el cumplimiento social y económico de la actividad de la compañía; sin embargo, el entorno económico imperante en el país, ha determinado una disminución importante en las actividades operativas.
- 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 mayor parte 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 2016, en que se presenta un escenario diferente en las cuentas Obras en ejecución y Obras entregadas, acordes con la naturaleza de la actividad, 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 requiere una mejor planificación de estrategias tanto a nivel operativo como financiero, salvaguardando el respaldo adecuado a nivel patrimonial.
- Los procesos de planificación estratégica recomendados en anteriores informes, complementados con planes operativos anuales y presupuestos, que

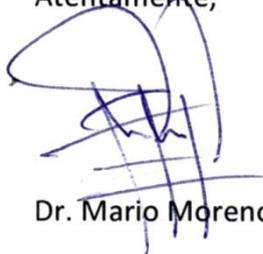
Informe de Comisario Revisor

vengan 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 2016 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, 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

	2014	2015	2016
ACTIVOS			
<u>Activos Corrientes</u>			
Bancos	2.752	318	87.016
Cuentas por cobrar	693	450	1.440
Deudores varios	16.857	7.351	8.362
Anticipo proveedores	150.992	80.774	61.746
Obras terminadas	618.222	690.301	60.496
Obras en ejecución	216.167	450.441	275.072
Total activo corriente:	1.005.684	1.229.634	494.132
<u>Activos no Corrientes</u>			
Muebles y Enseres	330	330	330
Equipos de Oficina	164	164	164
Equipo de computación	4.455	4.741	4.741
Herramientas y Equipos	2.080	2.080	2.080
Depreciación Acumulada	-3.370	-4.447	-5.465
Total activo fijo:	3.659	2.868	1.850
Total Activo:	1.009.342	1.232.502	495.982
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas por pagar	26.435	24.705	12.031
Documentos por pagar	357.573	564.147	241.636
Sueldos y beneficios sociales	12.862	14.422	14.547
Impuestos y contribuciones	9.472	8.243	1.118
Anticipos de clientes	310.739	414.800	0
Total pasivo corriente:	717.079	1.026.317	269.331
<u>Pasivos no Corrientes</u>			
Obligaciones bancarias	73.434	11.092	0
Total pasivo no corriente:	73.434	11.092	0
Total Pasivo:	790.513	1.037.409	269.331
PATRIMONIO			
Capital pagado	256.000	256.000	256.000
Reserva legal	29.708	26.588	26.588
Reserva facultativa	160.437	162.680	162.680
Utilidad ejercicios anteriores	-231.470	-242.613	-250.190
Utilidad ejercicio	4.154	-7.562	31.572
Total Patrimonio:	218.829	195.093	226.650
Total Pasivo y Patrimonio:	1.009.342	1.232.502	495.982

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	2014	2015	2016
INGRESOS			
Ingresos por ventas	369.000	470.000	1.246.000
Costo de construcción y ventas	<u>235.574</u>	<u>337.607</u>	<u>1.065.749</u>
Utilidad Bruta:	133.426	132.393	180.251
EGRESOS			
<u>Gastos administrativos:</u>			
Sueldos y beneficios sociales	18.045	22.662	23.061
Servicios básicos	5.691	5.898	5.473
Impuestos y contribuciones	3.090	2.824	5.371
Reparación y mantenimiento activos fijos	1.277	1.148	1.932
Depreciaciones	1.006	1.076	1.018
Materiales y útiles de oficina	255	411	285
Honorarios profesionales	1.472	2.772	4.533
Gastos no deducibles	3.825	0	0
Otros	0	43.178	3.139
IVA que se carga al gasto	<u>44.442</u>	<u>0</u>	<u>29.758</u>
Total:	79.103	79.970	74.571
<u>Gastos de venta:</u>			
Comisiones pagadas	8.533	6.855	17.149
Publicidad y propaganda	4.660	9.697	8.879
Atención a clientes	<u>9.765</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total:	22.958	16.552	26.028
Utilidad Operativa:	31.366	35.871	79.652
<u>Gastos financieros:</u>			
Gastos bancarios	950	2.516	3.850
Intereses pagados	<u>27.871</u>	<u>42.040</u>	<u>44.229</u>
Total:	28.822	44.556	48.080
<u>Ingresos extraordinarios:</u>			
Otros ingresos	<u>1.610</u>	<u>1.123</u>	<u>0</u>
Utilidad del ejercicio:	4.154	-7.562	31.572

Informe de Comisario Revisor

PROHABITAT S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Para el período de enero 1 a diciembre 31 del año 2016

FUENTES	Valor
Utilidad	31.572
Cargo a pérdidas y ganancias que no implican desembolso de efectivo:	
Depreciación	1.018
TOTAL GENERACION INTERNA DE RECURSOS	32.590
Disminución en anticipo a proveedores	19.028
Disminución en obras terminadas	629.804
Disminución en obras en ejecución	175.369
Incremento en sueldos y beneficios sociales	125
Total Fuentes:	856.916
USOS	Valor
Aumento en bancos	86.698
Aumento en cuentas por cobrar	990
Incremento en deudores varios	1.010
Disminución en cuentas por pagar	12.675
Disminución en documentos por pagar	322.511
Disminución en impuestos y contribuciones	7.125
Disminución de anticipos de clientes	414.800
Disminución de obligaciones bancarias largo plazo	11.092
Diferencia en el patrimonio (Nota 1)	15
Total Usos:	856.916

(Nota 1)	Movimiento del Patrimonio (año 2016)	Valores
	Superávit ganado año 2015	195.093
Menos	Superávit ganado año 2016, excluyendo las utilidades (pérdidas) del ejercicio	445.268
	Subtotal:	-250.175
Menos	Saldo mostrado en 2016	-250.190
	Diferencia:	15