

# Informe de Comisario Revisor

---

Ambato, 22 de abril de 2019

Señor Ingeniero

Sebastián Sevilla Gortaire

**PRESIDENTE "PROHABITAT S.A."**

Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio de este documento, presento 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 2018, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Compañías, Resolución N° 92.1.4.3.014 y conforme a los estatutos sociales propios 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 han examinado también los registros contables obtenidos por medio del sistema aplicado para el efecto, los respectivos comprobantes fuente, documentos de respaldo internos, libros auxiliares y criterios contables aplicados. También libros de acciones y accionistas los cuales en términos generales observan las disposiciones legales emitidas para el efecto.

Con relación 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 efectuar las actividades programadas. 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 correspondencia con la aplicación de Políticas internas y Normas de Contabilidad de general aceptación. 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 de actividad y tipo de negocio, ha desarrollado los mecanismos de Control Interno, expresados en un ambiente de control coherente y adecuado 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 de la aplicación general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A nivel operativo, el desarrollo controlado de la función contable mediante 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.

Para finalizar, se puede manifestar, que la compañía salvaguarda procesos claros y la conveniente información que permiten manifestar la existencia de un ambiente operativo y administrativo adecuado junto con el personal, en todos los niveles, en el desarrollo de los objetivos de la Compañía.

## OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

Los Estados Financieros: Balance general y Estado de resultados de PROHABITAT S.A. del ejercicio financiero por el año terminado en diciembre 31 de 2018, 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 del área contable de las personas encargadas del manejo técnico y operativo responsable del control y la información.

Los libros y registros contables, que muestran los movimientos junto con la información de carácter operativo, se resumen 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 2018.

Cabe resaltar en este período, al igual que el período anterior, se continua con una contracción en las actividades de la empresa, producto 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 retomar una tendencia creciente a nivel operativo y de servicio. Esto se puede ver en la estructura del balance por ejemplo, cuyo total de activo y pasivo aumenta, pero no llegan a niveles mostrados en 2016.

A continuación se presenta un análisis que desagrega el estado contable financiero de la compañía por el año terminado en diciembre 31 de 2018 presentando también información del año 2017 (en ciertos datos se incluye también información a 2016), con los cuales 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 2018 con relación a 2017, pasan de \$384.845 a \$472.364, presentando un incremento importante y cercano al nivel del año 2016. Con la información al cierre de 2018, la composición del activo corriente, que es el grupo de activos más importante, llega a **93,82%**, este porcentaje, en 2017, fue 90,71%. Mientras que la composición de activos fijos es apenas 6,18%:

Composición	2016	%	2017	%	2018	%
Activo Corriente	494,132	99.63%	349,098	90.71%	443,181	93.82%
Activo Fijo	1,850	0.37%	35,747	9.29%	29,183	6.18%
<b>Total Activo</b>	<b>495,982</b>	<b>100.00%</b>	<b>384,845</b>	<b>100.00%</b>	<b>472,364</b>	<b>100.00%</b>

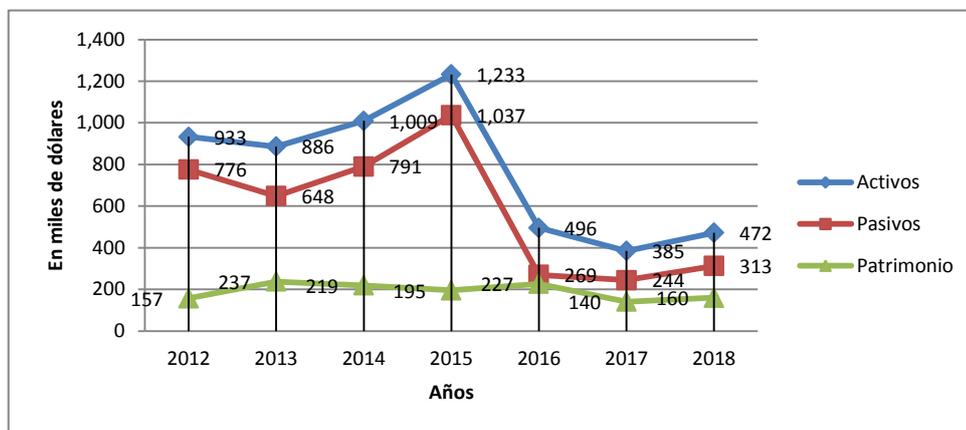
Por el sector en que se desarrolla y la naturaleza de la actividad económica de la compañía, ha sido tendencia mantener activos líquidos que permitan sustentar la operatividad; sin embargo, en los últimos años estas cuentas han ido disminuyendo, incluso la cuenta "*Obras terminadas*" mantiene un saldo cero; mientras que "*Obras en ejecución*" muestra un saldo marginal:

Composición	2016	%	2017	%	2018	%
<b>Activos Corrientes</b>						
Bancos	87,016	17.61%	247	0.07%	16,521	3.73%
Inversiones	0	0.00%	151,662	43.44%	151,662	34.22%
Cuentas por cobrar	1,440	0.29%	195,281	55.94%	257,501	58.10%
Deudores varios	8,362	1.69%	1,909	0.55%	6,821	1.54%
Anticipo proveedores	61,746	12.50%	0	0.00%	3,000	0.68%
Obras terminadas	60,496	12.24%	0	0.00%	0	0.00%
Obras en ejecución	275,072	55.67%	0	0.00%	7,676	1.73%
<b>Total activo corriente:</b>	<b>494,132</b>	<b>100.00%</b>	<b>349,098</b>	<b>100.00%</b>	<b>443,181</b>	<b>100.00%</b>

La cuenta con mayor concentración en 2018 fue "*Cuentas por cobrar*", que representa el **58,10%** de los activos corrientes; un 34,22% se concentra en "*Inversiones*", que mantiene el mismo valor que el año 2017. En resumen, estas concentraciones son similares a las determinadas en 2017.

## Informe de Comisario Revisor

Las cuentas del activo han disminuido contantemente desde el año 2015 en que existían activos por \$1,232.502, no obstante, al año 2018 los activos suman \$472.364. Esta disminución de la estructura de activos ha traído aparejada una disminución de los pasivos y el patrimonio.



### Análisis del Pasivo y Patrimonio:

El financiamiento del activo se lo hace con Pasivos en un 54,30% en 2016 mientras que en el 2017 este porcentaje fue 63,51%, para el año 2018 el apalancamiento llega a un nivel de **66,16%**, ligeramente superior al año anterior. El aporte patrimonial en los activos es del 45,70% en 2016, 36,49% en el 2017; y, en 2018 llega al **33,84%**:

Composición	2016	%	2017	%	2018	%
Pasivo	269,331	54.30%	244,410	63.51%	312,525	66.16%
Patrimonio	226,650	45.70%	140,435	36.49%	159,839	33.84%
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>495,982</b>	<b>100.00%</b>	<b>384,845</b>	<b>100.00%</b>	<b>472,364</b>	<b>100.00%</b>

Según el cuadro anterior, para 2016, la situación del endeudamiento mostró que por cada \$1 invertido en activos \$0,54 provenían de financiamiento a corto plazo lo cual puede significar una comprometida situación de liquidez. Para 2017, por cada \$1 invertido en activos, el financiamiento representó \$0,64, manteniendo la exposición de liquidez a corto plazo. Finalmente, en 2018 esta relación muestra que por cada **\$1** de activos, el pasivo aporta con **\$0,66** es decir crece el apalancamiento a pesar de la situación de disminución en la actividad empresarial.

Composición	2016	%	2017	%	2018	%
Pasivo Corriente	269,331	100.00%	244,410	100.00%	312,525	100.00%
Pasivo Largo Plazo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>Total Pasivo</b>	<b>269,331</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>312,525</b>	<b>100.00%</b>

Internamente, el pasivo mantiene una tendencia de endeudamiento de **100%** a corto plazo, es decir, obligaciones convenidas en períodos menores a un año. Según el tipo

## Informe de Comisario Revisor

de actividad, al crecer las actividades, deberá desplazarse a largo plazo. El valor del endeudamiento en 2018 es mayor y se mantiene igual tendencia en los últimos tres años. No obstante, la tendencia de endeudamiento corriente ha mostrado incrementos y disminuciones en los últimos tres años. El financiamiento a largo plazo no se lo ha contratado por cuanto no se disponen de proyectos nuevos que requieran recursos frescos para su ejecución.

Como se puede ver en el cuadro siguiente, la principal fuente de financiamiento son los “*Documentos por pagar*” (obligaciones con instituciones financieras), que representaron el 89,72% en el año 2016, el 98,80% en el año 2017; y, en el año 2018 constituyen el **91,95%** del total pasivo corriente.

Composición	2016	%	2017	%	2018	%
<b>Pasivos Corrientes</b>						
Cuentas por pagar	12,031	4.47%	0	0.00%	0	0.00%
Documentos por pagar	241,636	89.72%	241,482	98.80%	287,370	91.95%
Sueldos y beneficios sociales	14,547	5.40%	1,902	0.78%	3,451	1.10%
Impuesto a la Renta	1,118	0.41%	1,025	0.42%	1,252	0.40%
Anticipos de clientes	0	0.00%	0	0.00%	20,452	6.54%
<b>Total pasivo corriente:</b>	<b>269,331</b>	<b>100.00%</b>	<b>244,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>312,525</b>	<b>100.00%</b>

### Resultados:

Los “*Ingresos por ventas*” que provienen de las actividades económicas de la compañía, han sido irregulares y con tendencia a la baja. Si se compara con el año 2016 en que se llegó a \$1.246.000 y en 2017 que existieron ingresos por \$357.280, para 2018 apenas se llega a generar ingresos por \$95.000; los “*Costos de construcción y ventas*” en 2018 representan el **55,22%**:

INGRESOS	2016	%	2017	%	2018	%
Ingresos por ventas	1,246,000	100.00%	357,280	100.00%	95,000	100.00%
Costo de construcción y ventas	1,065,749	85.53%	335,569	93.92%	52,455	55.22%
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>180,251</b>	<b>14.47%</b>	<b>21,711</b>	<b>6.08%</b>	<b>42,545</b>	<b>44.78%</b>

Los costos correlativos necesarios para el desarrollo de las actividades se acumulan en la cuenta “*Gastos administrativos*” que representa el **99,57%** y “*Gastos de ventas*” apenas un 0,43% del total:

Resultados	2016	%	2017	%	2018	%
Gastos administrativos	74,571	74.13%	78,695	99.34%	67,785	99.57%
Gastos de venta	26,028	25.87%	521	0.66%	291	0.43%
<b>Total:</b>	<b>100,599</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,216</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,076</b>	<b>100.00%</b>

## Informe de Comisario Revisor

La concentración del total de Gastos administrativos está en “Sueldos y beneficios sociales” con el **70,01%** del total; “Honorarios profesionales” concentran el 7,84%.

### Cambios en las principales cuentas

**Análisis del Activo:** El activo total ha aumentado un **22,74%** (\$87.519) en el año 2018 con relación a 2017, esta variación corresponde principalmente a las cuentas “Cuentas por cobrar” que aumentan \$62.220, es decir, 31,86% y Bancos \$16.721. Estos rubros son marginales respecto al movimiento que debe mostrar la empresa al ofrecer sus servicios. Esta disminución, responden a variaciones en la demanda y estado actual del mercado de la construcción, el cual sigue comprimido como resultado de la crisis presente en el país en los últimos cuatro años.

**Análisis del Pasivo:** Correlativo al aumento del activo total, por el lado del pasivo total, en 2018 con relación a 2017, existe un incremento del **27,87%** (\$68.115), que apalanca las actividades y dinámica operativa acorde con la escala de proyectos y obras.

**Análisis del Patrimonio:** Por el lado del patrimonio, el año 2018 con relación al 2017, muestra un incremento del **13,82%** (\$19.404) en términos netos y que proviene de la utilidad del ejercicio. Esto refleja en mayor medida la contracción del sector que no permite un crecimiento adecuado a las empresas participantes. Lo mencionado anteriormente, requiere la generación de nuevas estrategias para participar en el mercado, conforme a los nuevos escenarios que se presenten en el país, es decir, diversificar la oferta y adaptar el tamaño empresarial a la nueva realidad del entorno inmediato.

### **Análisis de los Resultados:**

#### **Ingresos**

Al tomar como fechas de análisis de los ingresos por ventas el periodo 2017-2018 se nota una disminución importante del **73,41%**, es decir, menores ingresos por \$262.280. Esto determina la utilidad bruta la cual aumenta un **95,96%** y representa en valor absoluto \$20.834:

<b>Resumen:</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Ingresos por ventas	357,280	95,000	-262,280	-73.41%
Costo de construcción y ventas	335,569	52,455	-283,114	-84.37%
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>21,711</b>	<b>42,545</b>	<b>20,834</b>	<b>95.96%</b>

Se espera que esta tendencia se revierta para este nuevo año 2019 y que se puedan coordinar proyectos de tal forma que se cuente con flujos de ingresos adecuados y regulares conforme el desarrollo del negocio.

# Informe de Comisario Revisor

## Egresos

Los “*Gastos administrativos*” relacionados con el volumen de actividades efectuadas, han disminuido un **13,86%** (\$10.910) durante 2018. Los “*Gastos de venta*”, de igual manera disminuyen un **44,12%**. La irregularidad del sector y la contracción de las actividades determinan un menor requerimiento en este tipo de gastos. Tal vez, debe pensarse en estrategias de marketing enfocado en segmentos de interés que generen un enfoque adecuado y valor agregado al negocio.

## Análisis de indicadores financieros

### Análisis de la Liquidez:

El manejo de la Liquidez es muy importante de acuerdo con la actividad propia del negocio y desarrollada por la compañía, estos indicadores permiten tener una idea respecto al soporte financiero para el cumplimiento de las actividades operativas y técnicas; en 2018, muestra una tendencia adecuada respecto a los dos años anteriores. Para 2018, el indicador es **\$1,42**; es decir, que por cada \$1,00 de deuda a corto plazo, la empresa mantiene \$1,42 disponibles; en todo el período, el capital de trabajo es positivo:

Indicadores	2015	2016	2017	2018
<b>LIQUIDEZ</b>				
Razón Corriente	\$ 1.20	\$ 1.83	\$ 1.43	\$ 1.42
Capital de trabajo	\$ 203,318	\$ 224,800	\$ 104,688	\$ 130,656

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.

### Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, el nivel operativo en 2018, 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 adquiridos por endeudamiento, de tal forma que se ha apalancado el crecimiento, de la siguiente manera:

Indicadores	2015	2016	2017	2018
<b>ENDEUDAMIENTO</b>				
Nivel de endeudamiento	84.2%	54.3%	63.5%	66.2%
Concentración C/P	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%

## Informe de Comisario Revisor

---

El nivel de endeudamiento se situaba en el 84,2% en 2015; para el 2016 estuvo en un 54,3% menor que el año anterior; en 2017 se ubicó en 63,5%; finalmente en 2018 llegó al **66,2%**. El endeudamiento contratado ha sido 100% a corto plazo.

### **Análisis del Rendimiento:**

Durante el año terminado en diciembre de 2018 se ha continuado con la tendencia preocupante hacia la disminución de las actividades; esta contracción se refleja en los indicadores de rendimiento especialmente. El margen bruto que en 2018 representa el **44,8%**. En 2017 éste fue de 6,1%; sin embargo, las actividades han disminuido:

Indicadores	2015	2016	2017	2018
<b>RENDIMIENTO</b>				
Margen Bruto	28.2%	14.5%	6.1%	44.8%
Margen Operacional	7.6%	6.4%	-16.1%	-26.9%
Margen Neto	-1.6%	2.5%	-17.9%	20.4%
ROA	-0.01	0.06	-0.17	0.04
ROE	-0.04	0.14	-0.46	0.12

Al pasar de un margen bruto del 44,8% positivo, al margen operacional -26,9% se encuentra que los ingresos no han cubierto la estructura operativa de la empresa. Sin embargo, el margen neto resultante del 20,4% significa que se han generado otros ingresos, diferentes a la línea principal de actividad.

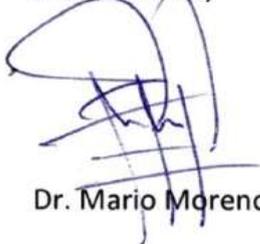
## CONCLUSIONES

---

- En el aspecto contable, se mantienen medidas adecuadas de Control Interno así como la aplicación de principios propios determinados que permiten tener la certeza en la razonabilidad de las cifras contables presentadas.
- Las cuentas “Obras en ejecución” y “Obras terminadas” que muestran el cumplimiento social y económico de la actividad de la compañía ha tenido un comportamiento irregular y se debe principalmente a la contracción del sector que ha determinado una disminución importante en las actividades operativas. Los ingresos no son significativos y no alcanzan a cubrir un nivel adecuado de sostenibilidad financiera para un negocio en marcha.
- Las proyecciones de crecimiento futuro de la compañía requieren generar escenarios agresivos y coherentes con una planificación de estrategias tanto a nivel operativo como financiero, salvaguardando el respaldo adecuado del valor patrimonial. Es indispensable también integrar actividades de manejo de riesgos operativos que apoyen la toma de decisiones y señalen alternativas adecuadas conforme las proyecciones económicas del entorno.

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 2018 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

	2016	2017	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b><u>Activos Corrientes</u></b>			
Bancos	87,016	247	16,521
Inversiones	0	151,662	151,662
Cuentas por cobrar	1,440	195,281	257,501
Deudores varios	8,362	1,909	6,821
Anticipo proveedores	61,746	0	3,000
Obras terminadas	60,496	0	0
Obras en ejecución	275,072	0	7,676
<b>Total activo corriente:</b>	<b>494,132</b>	<b>349,098</b>	<b>443,181</b>
<b><u>Activos no Corrientes</u></b>			
Muebles y Enseres	330	330	330
Equipos de Oficina	164	164	164
Equipo de computación	4,741	4,741	4,741
Herramientas y Equipos	2,080	2,080	2,080
Vehículos	0	39,590	39,590
Depreciación Acumulada	-5,465	-11,158	-17,722
<b>Total activo fijo:</b>	<b>1,850</b>	<b>35,747</b>	<b>29,183</b>
<b>Total Activo:</b>	<b>495,982</b>	<b>384,845</b>	<b>472,364</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b><u>Pasivos Corrientes</u></b>			
Cuentas por pagar	12,031	0	0
Documentos por pagar	241,636	241,482	287,370
Sueldos y beneficios sociales	14,547	1,902	3,451
Impuestos y contribuciones	1,118	1,025	1,252
Anticipos de clientes	0	0	20,452
<b>Total pasivo corriente:</b>	<b>269,331</b>	<b>244,410</b>	<b>312,525</b>
<b>Total Pasivo:</b>	<b>269,331</b>	<b>244,410</b>	<b>312,525</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital pagado	256,000	256,000	256,000
Reserva legal	26,588	29,745	29,745
Reserva facultativa	162,680	162,680	162,680
Utilidad ejercicios anteriores	-250,190	-243,885	-307,991
Utilidad ejercicio	31,572	-64,106	19,404
<b>Total Patrimonio:</b>	<b>226,650</b>	<b>140,435</b>	<b>159,839</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio:</b>	<b>495,982</b>	<b>384,845</b>	<b>472,364</b>

# Informe de Comisario Revisor

## PROHABITAT S.A.

### Constructora Inmobiliaria

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre

Cuentas	2016	2017	2018
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por ventas	1,246,000	357,280	95,000
Costo de construcción y ventas	1,065,749	335,569	52,455
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>180,251</b>	<b>21,711</b>	<b>42,545</b>
<b>EGRESOS</b>			
<b>Gastos administrativos:</b>			
Sueldos y beneficios sociales	23,061	33,802	47,454
Servicios básicos	5,473	5,528	4,830
Impuestos y contribuciones	5,371	1,638	633
Reparación y mantenimiento activos fijos	1,932	1,885	1,257
Depreciaciones	1,018	5,693	6,564
Materiales y útiles de oficina	285	278	124
Honorarios profesionales	4,533	12,498	5,316
Otros	3,139	17,373	1,607
IVA que se carga al gasto	29,758	0	0
<b>Total:</b>	<b>74,571</b>	<b>78,695</b>	<b>67,785</b>
<b>Gastos de venta:</b>			
Comisiones pagadas	17,149	0	0
Publicidad y propaganda	8,879	521	291
<b>Total:</b>	<b>26,028</b>	<b>521</b>	<b>291</b>
<b>Utilidad Operativa:</b>	<b>79,652</b>	<b>-57,505</b>	<b>-25,531</b>
<b>Gastos financieros:</b>			
Gastos bancarios	3,850	562	153
Intereses pagados	44,229	6,038	2,769
<b>Total:</b>	<b>48,080</b>	<b>6,601</b>	<b>2,922</b>
<b>Ingresos extraordinarios:</b>			
Otros ingresos	0	0	47,856
<b>Utilidad del ejercicio:</b>	<b>31,572</b>	<b>-64,106</b>	<b>19,404</b>