

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

PROHABITAT S.A.

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

Ambato, 23 de Marzo de 2007

Sr. Ing.
Rafael Sevilla C.
PRESIDENTE DE PROHABITAT S. A.
Ciudad.

De mis consideraciones:

Por medio del presente me permito exponer a Ud. Y por su digno intermedio a todos los señores accionistas de PROHABITAT S. A, el informe de Comisario Revisor por el año 2006, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Compañías, resolución No. 92.1.4.3.014 y a los estatutos sociales de la Compañía.

Para el desempeño de las funciones de comisario revisor he cumplido con lo dispuesto en el art.279 de la Ley de Compañías.

He revisado los libros (sistema Computarizado) y comprobantes de contabilidad, así como la correspondencia libro talonario, libro de acciones y accionistas los cuales se encuentran llevados de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes.

Los administradores han cumplido con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y han dado pleno cumplimiento a las resoluciones emitidas por Junta General y Directorio, dando cumplimiento a los objetivos programados.

La empresa mantiene un adecuado sistema de Control interno que garantiza la debida salvaguarda de los recursos y la veracidad de la información financiera y administrativa

Los valores registrados en los libros de contabilidad (sistema computarizado) corresponden exactamente a los presentados en los estados financieros, que se encuentran en debida forma y de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, reflejando razonablemente su situación financiera

La Convocatoria a Junta General de Accionistas cumple con todas las disposiciones Legales en lo que se refiere a tiempo, y publicación por la prensa y citación al Comisario Revisor.

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

El análisis Económico se efectuó a los Estados Financieros originados después de la aplicación de la NEC (Normas Ecuatorianas de Contabilidad). Independientemente de los cambios que puedan tener los mismos según resolución de Junta General de Accionistas.

ANÁLISIS FINANCIEROS:

El pago del Impuesto a la Renta para el ejercicio impositivo del año 2006, según RO # 484-S, 31-XII-2001, será del 15% sobre el valor de las utilidades que sea reinvertida en el país y del 25% sobre las utilidades que se considere repartir, luego del cálculo del 15% de participación de los trabajadores.

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICES

INDICE DE LIQUIDEZ: Activo Corriente / Pasivo Corriente

2005

$475.556 / 245.622 = 1,94$

2006

$588.764 / 213.299 = 2,76$

El índice de liquidez en relación con el año anterior se incrementa en 42 % respaldada por obras en ejecución que creció apenas en un 9%. Obras terminadas y clientes en un 100%. Esta en capacidad de cubrir obligaciones a corto plazo. Por cada dólar invertido puede cubrir 2.76 de obligación. Debido a la venta de ciertos proyectos terminados (terrenos) y se deberán vender los inventarios (Obras en ejecución) que continúan siendo altos y que en los últimos años han incrementado gracias a nuevos proyectos.

CAPITAL DE TRABAJO Activo Corriente – Pasivo Corriente

$475.556 - 245.622 = 229.934$

$588.764 - 213.299 = 375.465$

El Capital de Trabajo se incrementa en un 63 % lo que permite disponer de dinero para continuar laborando eficazmente con bancos, clientes y obras terminadas. Pero este incremento esta dado por un porcentaje mayor invertido en los inventarios (Obras en ejecución), que tiene movimiento entre construcción y ventas; se debe cumplir con los plazos de entrega para que no existan desfases y planificar mediante presupuestos su construcción.

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

INDICE DE PRUEBA ACIDA Activo Corriente - Inventarios / Pasivo Corriente

$$(475.556 - 448.085) / 245.622 = 0,11 \quad (588.764 - 537.157) / 213.299 = 0,24$$

Al observar la prueba ácida tenemos un incremento del 118 % a pesar de esto la empresa no está en capacidad de cubrir sus pasivos a corto plazo (Préstamos de accionistas y anticipo de clientes) sin comprometer sus inventarios ya que el poco dinero en bancos, clientes y obras terminadas solo permiten cubrir 24 centavos de dólar de obligación.

INDICE DE CAJA

(Activo Corriente -Inventario- Cuentas por Cobrar) / Pasivo Corriente

$$(475.556 - 448.085 - 0) / 245.622 = 0,11 \quad (588.764 - 537.157 - 36.500) / 213.299 = 0,07$$

Este índice sufre un decremento del 64 % la posibilidad de pago inmediato de las obligaciones a corto plazo sólo con las cuentas bancos y clientes. Sin considerar inventarios. Pero si analizamos se dispone de 7 centavos para cubrir un dólar de obligación. Del análisis se desprende que estamos trabajando con dinero de terceros de clientes es beneficioso pero de créditos significa la erogación de dinero para el pago de intereses.

INDICE DE ENDEUDAMIENTO

El nivel de endeudamiento es del 55%, a los accionistas les pertenece por el momento un 45% del total de activos dado por un incremento muy significativo en el capital social que respalda la solvencia de la empresa, y se incrementa en un 357% en relación con año anterior. Recuperando así la estabilidad de la empresa que estaba en los últimos años en manos de terceros. La mayor parte del endeudamiento es a corto plazo. A excepción de las Cuenta Préstamos accionistas que representa el 92 % del pasivo corriente que se puede considerar a largo plazo o renegociar su pago.

ROTACION DE INVENTARIOS Costo de Ventas / Inventarios

$$38.649 / 448.085 = 0.09$$

$$229.041 / 537.157 = 0,43$$

$$365 / 0.09 = 4.056 \text{ días}$$

$$365 / 0.43 = 848 \text{ días}$$

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

Analizando rotación de inventarios vemos que los productos terminados casas y terrenos han rotado cada 848 días frente a los 4.056 que fue en el 2005 es decir existe un decremento del 378%, los inventarios se movieron en una relación de 4 a 1 con el año anterior. Lo que demuestra el gran esfuerzo que realiza la empresa por cubrir el déficit de vivienda existente en el sector, ganando así confianza de la población mediante la presentación de nuevos proyectos muy atractivos afianzando más su presencia en el mercado de la construcción. A pesar de correr ciertos riesgos financieros.

CUENTAS POR COBRAR		Ventas / Cuentas por Cobrar	
53.500 / 0 = 0		281.483 / 36.500 =	7.71
365 / 0 = 0 días		365 / 7.71 =	47 días

Los créditos otorgados a los clientes durante el 2006 fue de 8 frente a 0 pero el período de cobro se incremento de 0 a 47 días el tiempo de recuperación creció en un 100 %. También demuestra los nuevos proyectos tiene acogida y que el saldo de clientes se incremento en un 100 %. A pesar de esto no tenemos liquidez pero las ventas crecieron en un 81%. Que fueron al contado o a menos de 365 días.

CUENTAS POR PAGAR		Ventas / Cuentas por Pagar	
53.500 / 379.611 = 0.14		281.483 / 320.460 =	0.88
365 / 0.14 = 2.607 días		365 / 0.88 =	415 días

La cancelación de obligación se disminuye de 2.607 días a 415 del año 2006 en un 528%, es decir la empresa disminuye considerablemente el tiempo de cancelación de los créditos a corto plazo muy cerca del periodo contable. Y si consideramos el tiempo de cobro que son de 47 días, existe un desfase en el flujo de caja y bancos especialmente para continuar en la ejecución de nuevos proyectos, tanto para planes de vivienda y adquisición de terrenos para la venta.

ACTIVO FIJO		Ventas / Activo fijo	
53.500 / 1761 = 30.38		281.483 / 1.761 =	159,84

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

Al analizar la productividad de ventas sobre la inversión fija total se incrementan en un 426 % respecto al 2005. Los activos fijos se deben renovar especialmente los de cómputo por el avance tecnológico. Si bien la empresa no necesita de muchos activos fijos para generar su actividad es importante renovar los existentes.

ACTIVOS TOTALES

Ventas / Activos Totales

$$53.500 / 475.629 = 0.11$$

$$281.483 / 588.764 = 0.48$$

La capacidad de recuperación de la inversión total incrementa sobre las ventas se incrementa en un 336 %, recuperando considerablemente las ventas e incrementando los activos totales. Principalmente la cuenta Inventarios (Obras en Ejecución y terrenos) en un 9% y clientes en un 100%. Dando mayor movimiento al capital invertido.

RENTABILIDAD

Utilidad Neta / Ventas

$$- 25.432 / 53.500 = -0.48$$

$$10.026 / 281.483 = 0.04$$

El nivel de utilidad final por cada venta incremento en 1.200% es decir que hemos obtenido una utilidad 0,04 por cada dólar vendido, mejorara esta situación cuando se de movimiento a los inventarios en construcción. La apertura de créditos para la viviendas va a reactivara este sector creando nuevas oportunidad para planes de vivienda.

Utilidad Bruta / Ventas

$$14.851 / 53.500 = 0.28$$

$$52.441 / 281.483 = 0.19$$

Este índice determina el margen de rendimiento para cubrir gastos y obtener un margen de utilidad acorde al capital invertido; en esta relación vemos que disminuye en 47 % pero nos permite cubrir gastos: Administrativos que creció en un 4%, ventas en un 84% el rubro mas significativo comisiones en ventas y financieros disminuyo en un 81%, determinándose utilidad para 15 % participación de trabajadores y el Impuesto a la renta

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

Utilidad Neta / Patrimonio

$$-25.432 / 11.897 = -2.14 \qquad 10.026 / 226.779 = 0.04$$

El rendimiento de la inversión para los señores accionistas se incremento en un 3.350 % a pesar de esto se ha recuperado menos dinero por el capital invertido, obteniendo un valor positivo en relación al año anterior. Se debe principalmente a que la incremento su capital, pero se empresa mantiene créditos con instituciones financieras que representa el 32% del total de los gastos y su relación costo-beneficio es muy bajo.

Utilidad Neta / Inversión Total

$$-25.432 / 475.629 = -0.05 \qquad 10.026 / 588.764 = 0.02$$

El rendimiento de los recursos invertidos por la empresa creció en 250 %, en relación con el año anterior. Es decir que va mejorando su inversión pero su rendimiento por el momento es insatisfactorio, esperando beneficios posteriores por cuanto este tipo de inversión es a largo plazo y con periodos cíclicos. Y siempre estamos recurriendo al endeudamiento interno y externo. Esperando que el endeudamiento interno sea capitalizado para seguir fortaleciendo el patrimonio de la empresa.

Podemos apreciar hay un incremento en todos los índices de rentabilidad a excepción sobre la utilidad bruta a pesar de esto ha permitido cubrir gastos y generar utilidad, y que junto al incremento de capital ha permite el crecimiento y fortalecimiento.

La diferencia existente entre los rubros de cobros y pagos provoca desequilibrio en el flujo de caja, en el presente ejercicio la empresa mejora su situación en estos rubros por que cobra cada 47 días y cancela sus obligaciones cada 415 días. Esto se debe a préstamo de accionista sin embargo cada año se incrementa las obligaciones a corto y largo plazo con los mismos acreedores, es necesario fijar nuevas políticas de inversión y ventas hacia nuevos proyectos de inversión.

Las ventas crecieron en un 81% es decir que creció sobre el factor de inflación que fue del 2.5 %. Y si vemos el rubro que mayor crecimiento ha tenido en el presente año es el de la construcción.

El Costo de Venta frente a las ventas en el 2005 fue del 54% y en el 2005 del 23% existiendo un decremento. Pero la utilidad bruta creció en un 72% esto ha permitido obtener una utilidad para cubrir gastos y pagos a terceros especialmente las obligaciones bancarias.

Esparza Moreno Sergio
COMISARIO REVISOR
Informe Ejercicio Económico 2006

Los Gastos Administrativos y ventas crecieron en un 4 y 84% respectivamente y en relación con el 2005 en un 52%, esto va en relación al incremento de ventas, especialmente para el pago de comisiones.

Las Gastos Financieros disminuyeron en un 81 % a pesar de esto se sigue cancelando por concepto de interés altos valores y porcentajes, si los señores accionistas están en capacidad de aportar dinero para financiar los proyectos seria necesario no depender de créditos externos.

La Rentabilidad de Utilidad Neta frente a Ventas antes de la participación de los trabajadores y del Impuesto a la Renta, crece en 1.200 %. La utilidad neta del ejercicio en un 354 %. Los Otros Ingresos disminuyen en el 100%

Para el presente informe se presentan Estados financieros comparativo con un análisis horizontal que demuestran la evolución de los principales rubros que reflejan las variaciones tanto en valores como en porcentajes. Lo que permitirá dar un mayor enfoque para la toma de decisiones que vayan en beneficio de la empresa.

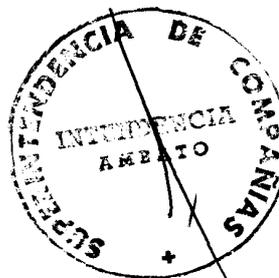
Conclusión: El principal objetivo de la empresa es la maximización de los resultados Financieros y la obtención de la mayor rentabilidad posible, para distribuir a los señores accionistas por sus capitales invertidos. Los resultados no están condicionados únicamente a los ingresos y egresos, sino a la estructura financiera y al aprovechamiento de los recursos; Evitando principalmente el riesgo de liquidez dado por la incapacidad de cubrir obligaciones en efectivo, no ha mejorado su disponibilidad inmediata, riesgo de mercado por las fluctuaciones de las tasas de interés que van a financiar la obtención de vivienda. A mejorado su margen de utilidad y se recomienda seguir fortaleciéndose a través del ingreso de capital fresco y evitando tener mayores complicaciones con organismos de control, y mejorar la imagen y el prestigio.

Finalmente deseo reiterar mis agradecimientos y felicitación a la administración por emprender nuevos proyectos de vivienda, su confianza y colaboración dispensada para la emisión del informe. Esperando los criterios emitidos, la Junta de Accionistas y a los administradores les sea de guía para emprender cambios muy beneficiosos para la empresa.

Atentamente:



Sergio Esparza M.
COMISARIO REVISOR
RN. 21885



26 ABR 2007