

*Esparza Moreno Sergio*  
COMISARIO REVISOR

**PROHABITAT S.A.**

**Informe Ejercicio Económico 2007**

*España Moreno Sergio*  
**COMISARIO REVISOR**

Ambato, 15 de Marzo del 2008

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 2007, 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 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.

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.

**Informe Ejercicio Económico 2007**

*Esparza Moreno Sergio*  
**COMISARIO REVISOR**

## **CONTROL INTERNO**

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 PROHABITAT S.A. dispone de instrumentos técnicos, administrativos, y operativos que aseguran el cumplimiento cabal de sistemas y procedimientos de control interno, por ello, la administración del dinero, valores, y demás recursos de la empresa tienen una cobertura de seguridad, descartándose la vulnerabilidad que podría afectar a sus intereses de la misma.

El control interno basado en normas técnicas y administrativas, constituye una garantía adicional para tranquilidad de los Señores Socios y en forma particular para el Señor Gerente General.

La correcta aplicación de los Principios de Contabilidad de General Aceptación – PCGA- , las Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC - y demás disposiciones de tipo tributario, laboral, societario, etc., confirman se trata de una empresa que asegura su control interno elevando al mismo tiempo su seriedad e imagen.

Adicionalmente, los sistemas computarizados modernos y eficientes, en particular el “sistema contable” contribuyen con eficiencia a precautelar el buen manejo de los recursos valorados en dinero y los demás necesarios para el cumplimiento de sus operaciones.

En resumen la compañía mantiene su sistematización de control interno de sus recursos en óptimas condiciones, lo cual repercute favorablemente en su gestión, y brindando la confianza para alcanzar resultados idóneos de su gestión.

## **OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de PROHABITAT S.A. del ejercicio financiero del año 2007, correspondientes al Balance General al 31 de diciembre del 2007 y al Estado de Pérdidas y Ganancias del 2007, expresan el resultado de la correcta aplicación de principios, normas, y criterios técnicos contables, por tanto, sus cifras son confiables. A ello debemos agregar que la ejecución de sistemas contables computarizados, modernos y profesionalmente muy bien dirigidos, contribuye a la veracidad de las cifras expresadas en estos Balances.

Los libros y registros contables, y la información extra contable, están interrelacionados en el Sistema de Contabilidad vigente, y reflejan la correcta aplicación de las transacciones ejecutadas por. PROHABITAT S.A. en el año 2007.

**Informe Ejercicio Económico 2007**

*Esparza Moreno Sergio*  
COMISARIO REVISOR

El proceso y sistema contables están razonablemente respaldados en contratos, facturas, y demás comprobantes de venta, y por cierto en la correcta aplicación de leyes, reglamentos, resoluciones generales y procedimientos establecidos para el régimen tributario, laboral, societario, seguridad social, etc., así como en resoluciones y decisiones de Juntas de Socios y normas internas.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**ESTRUCTURA FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2007 la estructura financiera de PROHABITAT S.A. Expresada a través de la relación entre activos, pasivos, y patrimonio es favorable de manera positiva.

**Estructura de activos**

El activo total de PROHABITAT S.A. al 31 de diciembre del 2007 fue de 683.840 dólares monto que representa un aumento de 95.075 frente al activo total del 31 de diciembre /2006 que fue de 588.764 valor que significa y una incidencia porcentual del 14 %

**PROHABITAT S.A.**  
**COMPOSICIÓN Y PROPORCIÓN DE ACTIVOS**  
**AL 31-12 /2007 Y 31-12 /2006**

**A. ESTRUCTURA DE ACTIVOS**

CONCEPTOS	31-12-07	%	31-12-06	%	VARIACION	%
	MILES \$		MILES \$		MILES \$	
A. CORRIENTE	683.8	100.0	588.8	100.0	95.0	14
A. FLJO NETO	0	0	0	0	0	0
OTROS ACTIVOS	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>683.8</b>	<b>100.0</b>	<b>588.8</b>	<b>100.0</b>	<b>95.0</b>	<b>14.00</b>

*Espanza Moreno Sergio*  
**COMISARIO REVISOR**

La estructura del activo total es muy buena si consideramos el tipo de actividad que desarrolla. Por cuanto el 100 % está respaldado en dinero en efectivo depositado en bancos componentes y ponderaciones aceptables para una empresa de la construcción.

Comparando con las cifras del 31 de diciembre /2007 es oportuno señalar que el activo fijo no ha tenido ninguna variación por cuanto no se han renovado los equipos y muebles de oficina.

La estructura y distribución anterior indica la razonable relación entre activo fijo y activo corriente, situación que se justifica plenamente dada la naturaleza de la actividad que desarrolla la compañía.

**Estructura de pasivos**

El pasivo total de PROHABITAT S.A., esto es las obligaciones por pagar a terceros registradas al 31 de diciembre del 2007 fue de 187.689 dólares, cifra de gran influencia en el activo total con una significación del 84.67 %, posición que deberá mejorar para un mejor equilibrio financiero de la empresa.

El pasivo total al 31 de diciembre del 2007 en relación al 31 de diciembre /2006, significa un incremento de 55.597 dólares y se refiere especialmente a obligaciones con socios y los señores clientes entregaron por concepto de abonos de sus futuras viviendas repercutiendo favorablemente en la situación financiera de tipos estructural.

**PROHABITAT S.A.**  
**COMPOSICIÓN Y PROPORCIÓN DE PASIVOS**  
**AL 31- 12 /2007 Y 31-12 /2006**

**B. ESTRUCTURA DEL PASIVO**

CONCEPTOS	31-12-07 MILES \$	%	31-12-06 MILES \$	%	VARIACIÓN MILES \$	%
P. CORRIENTE	187.7	44.45	218.0	59.45	- 30.3	- 16
P. LARGO PLAZO	234.6	55.55	148.7	40.55	+ 85.9	37
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>422.3</b>	<b>100.0</b>	<b>366.7</b>	<b>100.0</b>	<b>55.9</b>	<b>13</b>

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

La estructura del activo total es muy buena si consideramos el tipo de actividad que desarrolla. Por cuanto el 100 % está respaldado en dinero en efectivo depositado en bancos componentes y ponderaciones aceptables para una empresa de la construcción.

Comparando con las cifras del 31 de diciembre /2007 es oportuno señalar que el activo fijo no ha tenido ninguna variación por cuanto no se han renovado los equipos y muebles de oficina.

La estructura y distribución anterior indica la razonable relación entre activo fijo y activo corriente, situación que se justifica plenamente dada la naturaleza de la actividad que desarrolla la compañía.

**Estructura de Pasivos**

El pasivo total de PRO HABITAT S.A., esto es las obligaciones por pagar a terceros registradas al 31 de diciembre del 2007 fue de 187.689 dólares, cifra de gran influencia en el activo total con una significación del 84.67 %, posición que deberá mejorar para un mejor equilibrio financiero de la empresa.

El pasivo total al 31 de diciembre del 2007 en relación al 31 de diciembre /2006, significa un incremento de 55.597 dólares y se refiere especialmente a obligaciones con socios y los señores clientes entregaron por concepto de abonos de sus futuras viviendas repercutiendo favorablemente en la situación financiera de tipos estructural.

**PRO HABITAT S.A.**  
**COMPOSICIÓN Y PROPORCIÓN DE PASIVOS**  
**AL 31- 12 /2007 Y 31-12 /2006**

**B. ESTRUCTURA DEL PASIVO**

CONCEPTOS	31-12-07 MILES \$	%	31-12-06 MILES \$	%	VARIACIÓN MILES \$	%
P. CORRIENTE	188.67	44.57	218.0	59.45	- 29.33	- 16
P. LARGO PLAZO	234.57	55.43	148.7	40.55	+ 85.87	37
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>423.24</b>	<b>100.0</b>	<b>366.7</b>	<b>100.0</b>	<b>55.54</b>	<b>13</b>

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

Nuevamente es importante señalar el mérito de la gestión gerencial de la empresa que con la disminución de sus obligaciones a corto plazo y conseguir abonos de clientes lo cual le da un “respiro” para poder cubrir paulatinamente sus obligaciones y así ejercer sus actividades con mayor confianza, y disminuir el riesgo financiero.

**Estructura del Patrimonio Neto**

El patrimonio neto de PRO HABITAT S.A. Registrado al 31 de diciembre del año 2007 fue de 261.565 dólares, y significa un aumento neto de 39.479 en relación al obtenido al 31 de diciembre /2006. El aumento obedece al incremento de la reserva legal y a la disminución de pérdidas acumuladas de años anteriores por compensación con el impuesto a la renta en 4.965 y 15.950 respectivamente, y aumento de las utilidades en 18.564 líquida a distribuir.

**PRO HABITAT S.A.**  
**COMPOSICIÓN Y PROPORCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**AL 31- 12 /2007 Y 31-12 /2006**

**C. ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO**

CONCEPTOS	31-12-07 MILES \$	%	31-12-06 MILES \$	%	VARIACIÓN MILES \$	%
CAPITAL PAGADO	256.0	98.24	256.0	115.26	0	0
RESERVAS	6.22	2.39	1.3	0.59	5	79
PERDIDAS ACUMULADAS	-53.02	-20.35	-66.3	-29.85	13.28	- 25
APORTE CAPITALIZACION	13	4.99	13	5.85	0	0
<u>UTILIDADES</u>	<u>38.38</u>	<u>14.73</u>	<u>18.1</u>	<u>8.15</u>	+ 20.32	<u>100</u>
NO DISTRIBUIDAS	18.06	6.93	18.1	0	--	--
U. EJERCICIO	20.32	7.80	0	8.15	+ 20.32	100
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>260.58</b>	<b>100.0</b>	<b>222.1</b>	<b>100.0</b>	<b>+ 38.6</b>	<b>15</b>

La nueva estructura del patrimonio neto de la empresa es importante y refleja la acertada visión gerencial para mejorar gradualmente su autonomía financiera aunque en forma paulatina principalmente por el negocio de características cíclicas por los programas de vivienda.

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

El capital pagado al 31 de diciembre 2006 / 2007 de 256 mil dólares es muy favorable para la empresa para ir fortaleciendo su imagen para futuros créditos a través de la banca y financiar al inicio los programas de vivienda y posteriormente con los abonos y/o cancelaciones de clientes. Y en lo posible de no depender de valores entregados por terceros.

**ESTRUCTURA FINANCIERA - RESUMEN**

En resumen, la posición de estructura financiera analizada al 31 de diciembre del año 2007 ha mejorado notablemente debido a la reestructuración de anticipos con clientes y obligaciones a corto plazo. Por el avance de obras que se ve afectado en mayor proporción con el índice de inflación que afectado durante el año 2007. Expresaremos:

**ANÁLISIS FINANCIEROS:**

El pago del Impuesto a la Renta para el ejercicio impositivo del año 2007, 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. Y de acuerdo al art. 26 de LET, y reformas a la LRTI el valor del anticipo de impuesto a la renta del 2007 a presentarse en abril del 2008, será establecido de acuerdo a dos opciones, y dentro de ellas la que resulta mayor.

**APLICACIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICES**

<b>INDICE DE LIQUIDEZ</b>		<b>Activo Corriente</b>		
		<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>2006</b>		<b>2007</b>	<b>Variación</b>	
<u>588.764</u>	= 2,76	<u>683.840</u>	3,64	<b><u>132 %</u></b>
213.299		187,689.		

El índice de liquidez en relación con el año anterior establece un incremento del 132 % es respaldo por dinero que la empresa mantiene en las instituciones financieras, principalmente en el Banco Pichincha y Obras de ejecución a pesar que disminuyó en un 30% y el dinero en bancos creció en un 95%. Observando que su capacidad para cubrir las

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

obligaciones a corto y largo plazo son excelentes. Por cada dólar invertido puede cubrir 3.64 de obligación es decir un 264% adicional. Por cada dólar invertido.

**CAPITAL DE TRABAJO Activo Corriente – Pasivo Corriente**

$$588.764 - 213.299 = 375.465 \quad 683.840 - 187.689 = 496.151 \quad \underline{\underline{132\%}}$$

El Capital de Trabajo incrementa en un 132 % lo que permite disponer de dinero para continuar laborando eficazmente en la realización de obras y emprender nuevos proyectos de inversión con un 95% en Bancos. A pesar de la disminución en los inventarios (Obras en ejecución), deberá seguir vendiendo de acuerdo a su avance para no depender de capital ajeno.

**INDICE DE PRUEBA ACIDA Activo Corriente - Inventarios**

		<u>Pasivo Corriente</u>		
<u>588.764 - 537.157</u>	0.24	<u>683.840 - 376,475</u>	= 1.64	<u><b>683%</b></u>
213.299		187.689		

La prueba ácida demuestra un incremento del 683 % y la empresa está en capacidad de cubrir sus pasivos a corto plazo y también parte a largo plazo sin comprometer sus inventarios por la disponibilidad de dinero en bancos, por cada dólar puede cubrir 2.64 centavos adicionales de obligación es decir que cuenta principalmente con dinero proveniente de los anticipo entregados por los señores clientes.

**INDICE DE CAJA Activo Corriente –Inventario - Cuentas por Cobrar**  
**Pasivo Corriente**

<u>588.764 - 537.157 - 36.500</u>	<u>683.840 - 376.475 - 0</u>	
213.29	187.689	
0.07	1.64	<u><b>2.343%</b></u>

***Esparza Moreno Sergio***  
**COMISARIO REVISOR**

El índice nos presenta un incremento del 2.343 % y significa la posibilidad de pago inmediato de las obligaciones a corto plazo sólo con la cuenta bancos. Sin considerar cuentas por cobrar e inventarios. Que para el periodo del 2007 disminuyeron en el 100 y 30% respectivamente. Si analizamos que dispone de 2.64 centavos adicionales para cubrir un dólar de obligación. Lo que no permite seguir funcionando eficazmente, se dispone de capital para nuevos proyectos y en especial sin considerar las obligaciones a largo plazo que disminuyo en un 14% y anticipos de clientes que se incremento en un 48% incrementando la liquidez inmediata de la empresa.

**INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

El nivel de endeudamiento es del 62%, a los accionistas les pertenece un 38% del total de los activos de la empresa recuperando su propiedad especialmente en relación con año anterior. La mayor parte del endeudamiento es de largo plazo pero son anticipos que los señores clientes dieron para asegurar sus viviendas. Y las cuentas de préstamos accionistas que disminuye en un 23% y obligaciones bancarias en un 100%, las Cuentas Proveedores que mantiene por un valor igual en ambos años de 9.048 por lo que es necesario su respectivo análisis. Préstamos de terceros que pertenecen a los señores accionistas que representa el 87 % del pasivo total que se puede considerar a largo plazo o renegociar su pago. Pero en el año 2007 disminuyo en un 23% por que se han realizado oportunamente las cancelaciones respectivas.

**CONSISTENCIA Y AUTONOMÍA FINANCIERAS**

Al término del ejercicio 2007 PRO HABITAT S.A. Revela deficiente solidez y autonomía financieras. Los pasivos alcanzaron a 422.275 dólares monto que comparado con el total de activos de 683.840 representan el 62%, solidez preocupante por cuanto representa la influencia de los acreedores en la propiedad total de la empresa. Pero es manejable por cuanto lo mas esta integrado por prestamos de accionistas.

Por su parte, la autonomía financiera, esto es, la incidencia del patrimonio neto de 261.565 dólares en el activo total de 683.840. Significó al término del ejercicio 2007 el 38 %, con lo cual la propiedad de los Socios en el activo total se recupero frente al año anterior justificando su pertenencia dentro de la compañía.

**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE 2007**

Los resultados alcanzados por PRO HABITAT S.A. En el ejercicio económico del año 2007 son muy buenos, y responden al tipo de actividad que desarrolla, y al acierto en la conducción gerencial en los campos técnicos, administrativos y financieros, que permitieron la generación y administración de recursos con resultados muy satisfactorios, a pesar de las limitaciones de mercado y de aspectos financieras de la Compañía.

Las principales cifras del Estado de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2007 confirman lo antes expuesto, y su relación con las del ejercicio 2006 presentamos a continuación:

**PRO HABITAT S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**COMPARATIVOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**

CONCEPTOS	EJ. /2007		EJ. /2006	
	MILES \$	%	MILES \$	%
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>650.56</b>	<b>100.0</b>	<b>281.48</b>	<b>100.0</b>
PROYECTOS – VIVIENDA VENTAS	643.52	98.92	281.48	100
OTROS INGRESOS	7,04	1.08	0.00	0
<b>- COSTOS Y GASTOS</b>	<b>593.73</b>	<b>100.0</b>	<b>266.6</b>	<b>100.0</b>
. COSTOS DE PROYECTOS-VENTAS	547.72	92.25	229.04	85.91
. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	25.30	4.26	19.55	7.33
. GASTOS DE VENTAS	18.25	3.33	5.88	2.21
. GASTOS FINANCIEROS	2.46	0.16	12.13	4.55
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>56.83</b>	<b>8.74</b>	<b>14.88</b>	<b>5.27</b>

## **INGRESOS**

El Ingreso Total alcanzado por PRO HABITAT S.A. en el ejercicio 2007 fue de 650.553 dólares, cifra que respecto del ingreso total del año 2006 de 281.483. Representa un aumento de 369.070. Incremento muy importante dada la limitada actividad que ejerce la empresa el 43.26 % en relación al 2006, lo cual supone mayor dinamismo en la consecución de nuevos contratos para la ejecución de obras que lleva adelante.

Es necesario indicar que el ingreso de mayor significación corresponde a las obras de construcción de viviendas contratadas, en años anteriores, resultados que lo identifica a la empresa especializada en este tipo de actividad.

## **COSTOS Y GASTOS**

En el ejercicio 2007 los costos y gastos necesarios para cumplir con las actividades técnicas, ventas y administrativas alcanzaron a 593.428 dólares, de los cuales 547.722 correspondieron a costos de obras ejecutadas representando el 85% de los ingresos y el 91.55 % del costo y gasto total, ponderaciones que evidencian la correcta asignación de recursos a la actividad principal de la Compañía.

En cuanto a gastos de administración, ventas y financieros sumaron 46.006 dólares en el ejercicio 2007 y corresponden a las erogaciones necesarias para llevar adelante las distintas operaciones de la gestión de la empresa. Estos gastos respecto del ingreso total significan el 7.07 % y frente al costo y gasto total significaron el 10.10 %, incidencias muy razonables.

## **UTILIDADES Y RENTABILIDAD**

### **UTILIDADES**

La utilidad del ejercicio antes de distribuciones e impuestos alcanzada por PRO HABITAT S.A. en el ejercicio 2007 fue de 56.826 dólares, la misma que comparada con la alcanzada en el ejercicio 2006 de 14.881 representa un incremento de 36.234. Representa el 74%, variación positiva, con los logros financieros en el año 2006, la utilidad es razonable sin consideramos las utilidades obtenidas en los últimos años.

Se procedió aplicar en los años 2006 y 2007, la "Ley de Régimen Tributario Interno Art. 11 Pérdidas.- Se puede compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades que se obtuvieren dentro de los CINCO periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas. 4.315.51 y 13.255,15 respectivamente y que representó un incremento del 67%

**RENTABILIDAD**

La utilidad antes de distribuciones e impuestos de 56.826 dólares en el ejercicio 2007 es satisfactoria y representa la contribución de PRO HABITAT S.A., al mantenimiento del empleo, al Fisco, y a los Señores Socios que con sus aportaciones hacen posible la actividad de esta Compañía.

Algunos indicadores de rentabilidad expresan el rendimiento respecto de algunas variables, y señalan el mérito en cada relación. A continuación se presenta el comportamiento de algunos índices financieros del último año:

<b>ROTACION DE INVENTARIOS</b>		<b>Costo de Ventas</b>	
		<b>Inventarios</b>	
$\frac{229.041}{537.157}$	= 0.43	$\frac{547.122}{376.475}$	= 1.45
$365 / 0.43 = 848$ días		$365 / 1.45 = 252$ días	<b><u>337 %</u></b>

Rotación de inventarios los productos terminados (Viviendas y Terrenos) rotan cada 252 días frente a los 848 que fue en el 2006 es decir existe un decremento del 337%, los inventarios se movieron en una relación de 3 a 1 con el año anterior. La diferencia es que estos inventarios van ganado plusvalía para los planes no vendidos, pero al mismo tiempo generando iliquidez en la empresa.

<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>Ventas</b>	
		<b>Cuentas por Cobrar</b>	
$\frac{281.483}{36.500}$	7.71	$\frac{643.518}{0}$	
$365 / 7.71 = 47$ días		$365 / 0 = 0$ días	<b><u>0</u></b>

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

Los créditos otorgados a los clientes durante el 2007 que fueron de 0 frente a 47 del 2006, pero el período de cobro se disminuyó de 47 a 0 días esto significa que se bajo el tiempo de recuperación en un 100 %. También el saldo de clientes se ha disminuido su monto en el 100 %. Tenemos liquidez esto significa que se cobro el saldo pendiente de clientes y la ventas que se realizaron fueron al contado o a menos de 365 días. Y abonos de clientes al contado.

<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>Ventas</b>		
		<b>Cuentas por Pagar</b>	
<u>281.483</u>	0.88	<u>643.518</u>	= 1.63
320.460		395,547	
$365 / 0.88 = 415 \text{ días}$		$365 / 1.63 = 224 \text{ días}$ <b><u>185%</u></b>	

La cancelación de obligaciones disminuye de 415 a 224 en un 185%, es decir la empresa está cancelando sus créditos a corto plazo durante el periodo contable. Y si consideramos el tiempo de cobro que son de 0 días, existe un desfase en el flujo de caja y bancos especialmente para la ejecución de nuevos proyectos, tanto de vivienda como de adquisición de terrenos para la venta a los que se aplican costos que no les corresponde por Intereses a nuevos proyectos. Pero el anticipo de clientes incrementó en un 48% lo que ha dado fortalecimiento a la estructura y manejo de la empresa.

<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>Ventas</b>		
		<b>Activo fijo</b>	
<u>281.483</u>	= 160	<u>643.518</u>	= 365 <b><u>228%</u></b>
1.761		1.761	

Al analizar la productividad de las ventas sobre la inversión fija incrementa en un 228% y las ventas han incrementado 2.3 veces respecto al 2006. Los activos fijos no tuvieron variación por su estructura solo corresponde a equipo y muebles de oficina.

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

<b>ACTIVOS TOTALES</b>		<b>Ventas</b>		
		<u>Activos Totales</u>		
281.483	=	0.48	643.518	= 0.94 <b><u>196%</u></b>
<u>588.764</u>			<u>683.840</u>	

La capacidad de recuperación de la inversión total incrementa en un 196 %, y su resultado final ya refleja el objetivo para el cual fue creada la empresa, se incrementaron las ventas y los activos totales. Especialmente la cuenta de bancos.

**RENTABILIDAD**

**Utilidad Neta / Ventas**

5.873	=	0.02	25.247	= 0.04 <b><u>200%</u></b>
<u>281.483</u>			<u>643.518</u>	

La utilidad final por cada venta creció en 200% es decir que hemos obtenido una ganancia de 8.74% por unidad vendida, que se debe principalmente a la entrega de los planes de vivienda a su respectivos propietarios.

**Utilidad Bruta / Ventas**

52.441	0.19	95.796	= 0.15 <b><u>127%</u></b>
<u>281.483</u>		<u>643.518</u>	

Determina el margen de rendimiento para cubrir gastos y la obtención de utilidad para cubrir obligaciones fiscales, con al personal y para los socios; en esta relación se incrementa en el 127 % lo que nos permite cubrir gastos administrativos, ventas (incrementaron) en un 23 y 68% respectivamente y financieros que decreció en un 394%, por cancelación de intereses de créditos bancarios pero al final género utilidad. Por lo cual no se puede determinar el 15 % participación de trabajadores y el Impuesto a la renta, reservas y utilidades no distribuidas.

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

**Utilidad Neta / Patrimonio**

$$\frac{5.873}{222.085} = 0.03 \qquad \frac{25.247}{261.565} = 0.10 \qquad \underline{\underline{333\%}}$$

El rendimiento de la inversión para los accionistas incremento en un 333 % es decir que se ha recuperado más dinero por el capital invertido en 3.3 veces, a pesar de su incremento que genera cierta liquidez que será necesaria para continuar con los planes de vivienda. El factor principal es que la empresa recurre al endeudamiento y al anticipo de clientes. Para cumplir con sus objetivos corriendo el riesgo de no obtener ingresos por estos conceptos.

**Utilidad Neta / Inversión Total**

$$\frac{5.873}{588.764} = 0.10 \qquad \frac{25.247}{683.840} = 0.04 \qquad \underline{\underline{-60\%}}$$

El rendimiento de los recursos empleados por la empresa disminuyó en un 60 %, es decir que no fueron invertidos adecuadamente pero su rendimiento es satisfactorio, esperando beneficios posteriores por cuanto este tipo de inversión es a largo tiempo. Y siempre estamos recurriendo al endeudamiento externo para poder seguir funcionando.

**CONCLUSIONES**

- Los montos, interrelaciones, resultados e indicadores obtenidos en base a los Estados Financieros del ejercicio 2007 confirman que PRO HABITAT S.A. ha mejorado en los niveles de de estructura financiera, situación de corto plazo, y razonables resultados operacionales, las que podrían mejorar aún más en el futuro.
- Es una empresa bien organizada y dirigida, muy confiable con las personas con los cuales mantiene relaciones. Cumple a con todas sus obligaciones internas, para con terceros y para con los Señores Socios, así como con todas las normas legales, reglamentarias y estatutarias, razones que confirman su buena imagen y prestigio y confiabilidad en el medio empresarial.

**Esparza Moreno Sergio**  
**COMISARIO REVISOR**

- El sistema de control interno y los Informes del Comisario, avalizan la seguridad en el manejo de los recursos en efectivo y las inversiones de la empresa, con lo cual los Señores Socios y Directivos de la empresa gozan de la confianza indispensable para la marcha normal de sus actividades.
- Como podemos apreciar hay un incremento considerable en todos los índices lo que ha permitido cubrir gastos y generar utilidad para el crecimiento y fortalecimiento. Y se necesita año tras año de mayor esfuerzo y capital propio generado por la misma actividad para salir adelante.
- La diferencia existente entre los rubros de cobros y pagos provoca desequilibrio en el flujo de caja, si bien la compañía en estos últimos años no estado en capacidad de cubrir sus obligaciones a terceros sin embargo cada año se incrementa las obligaciones a corto y largo plazo con los mismo, que si no cubrimos dichos costos y no se fijan nuevas políticas de inversión y ventas.
- Las ventas crecieron en un 56% es decir que creció sobre el factor de inflación que fue del 3.86 %.
- El Costo de Venta frente a las ventas en el 2007 fue del 81.36% y en el 2006 del 85% existiendo un incremento. Factor positivo que nos ha permitido obtener una mejor utilidad bruta para cubrir gastos y pagos a terceros.
- Los Gastos Administrativos crecieron en un 23 % y de Ventas 63% relación con el 2006, como consecuencia de las ventas e inversiones.
- Las Gastos Financieros decreció en un 394% que se debe a la cancelación de interés por créditos recibidos y es muy significativo dentro de los costos y gastos, por la utilización de capital ajeno.
- La Rentabilidad de Utilidad Neta frente a Ventas antes de la participación de los trabajadores y del Impuesto a la Renta, se incrementó en el 74%. Que al final refleja utilidad durante el ejercicio 2007
- Los Otros Ingresos crecieron en el 100 % y sus montos no son muy significativos y que no contribuyen a mejorar la rentabilidad de la empresa.
- La utilidad a ser repartida entre los socios se incrementó en un 74% en relación al período anterior en cuanto a montos no es muy significativo, pero representa la posibilidad de ir creciendo cada año.

*Esparza Moreno Sergio*  
**COMISARIO REVISOR**

Finalmente deseo reiterar mis agradecimientos a la administración y al personal por la colaboración y confianza dispensada para la emisión de este informe. Es propicia esta oportunidad para expresar a la Compañía PROHABITAT S.A., y en particular al Señor Gerente General, mi felicitación por los resultados alcanzados en el ejercicio financiero del año 2007, lo cual vislumbra la posibilidad de aún mejorarlos, y mi deseo de superación permanente.

Atentamente:

  
Sergio Esparza M.  
COMISARIO REVISOR

NOTA ADJ: Balances comparativos anexos

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
REGISTRO DE SOCIEDADES

*Germania Aguilar* pmc/s

24 ABR. 2008