

# Informe de Comisario Revisor

---

Ambato, 8 de mayo de 2009

Señor Ingeniero

Rafael Sevilla C.

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

Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio de esta comunicación, me permito remitir 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 de 2008, 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 Compañía.

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 los registros contables por medio del sistema aplicado para el efecto, los respectivos comprobantes, la correspondencia, libros, registros, etc. libros de acciones y accionistas los cuales en términos generales observan las disposiciones legales emitidas para el efecto.

A nivel de la administración de la compañía se puede manifestar que éstos han cumplido con las normas legales, estatutarias, reglamentarias y han observado a 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 a tiempo e información por la prensa, en lo referente 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 las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC). Independientemente de los cambios que puedan tener los mismos según resolución de la Junta General de Accionistas.

### ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

---

La Compañía ha desarrollado los mecanismos de Control Interno adecuados que garantizan el debido cuidado de los recursos y la salvaguarda de los mismos. Un punto importante es la objetividad y veracidad de la información financiera y administrativa de PROHABITAT S.A. provenientes de su estructura de operaciones y el control imperante 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, 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 los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), convenciones contables, Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 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.

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.

En resumen, 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 de 2008: 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.

Los libros y registros contables, junto con la información de carácter operativo, se resumen en su movimiento en el sistema de contabilidad aplicado y reflejan la correcta aplicación en las transacciones ejecutadas en PROHABITAT S.A. en el año 2008.

A continuación se presenta un análisis completo que muestra el estado de la compañía por el año terminado en diciembre del 2008 presentando también información del año anterior terminado en diciembre del 2007 con el cual se trabaja en comparaciones y tendencias.

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

### Composición de las principales cuentas

#### **Análisis del Activo:**

Las cuentas del activo presentan una composición limitada en la que el activo corriente es el activo más importante con una concentración del 100% en el año 2007 mientras que para el 2008 le corresponde el 99,91%:

<b>Composición</b>	<b>Año 2007</b>	<b>%</b>	<b>Año 2008</b>	<b>%</b>
Activo Corriente	683,840	100.00%	638,108	99.91%
Activo Fijo	0	0.00%	574	0.09%
<b>Total Activo</b>	<b>683,840</b>	<b>100.00%</b>	<b>638,682</b>	<b>100.00%</b>

Por la naturaleza de la actividad de la empresa puede ser necesaria la concentración de los activos en los más líquidos o corrientes; sin embargo, cabe mencionar la inexistencia de activos fijos que brinden sustento a la parte operativa de la compañía; constan dentro de los activos corrientes:

<b>Composición</b>	<b>Año 2007</b>	<b>%</b>	<b>Año 2008</b>	<b>%</b>
Bancos	307,365	44.95%	33,475	5.25%
Deudores varios	0		7,634	1.20%
Anticipo proveedores	0		3,260	0.51%
Obras en ejecución	376,475	55.05%	593,739	93.05%
<b>Total activo corriente:</b>	<b>683,840</b>	<b>100.00%</b>	<b>638,108</b>	<b>100.00%</b>

Mientras que en 2007 la liquidez se concentra en bancos con un 44,95% para 2008 esta se sitúa en apenas el 5,25%. En la parte operativa por su lado, se observa una importante concentración en la cuenta "Obras en ejecución" con el 55,05% en 2007 y 93,05% para 2008, notándose una aplicación de los recursos en actividades operativas.

#### **Análisis del Pasivo y Patrimonio:**

El financiamiento del activo se lo ha considerado con Pasivos en un 61,89% en el 2007 mientras que para 2008 se lo hace en un 57,94%. Por consiguiente el aporte patrimonial a los activos es del 38,11% y 42,06% en 2007 y 2008 respectivamente:

## Informe de Comisario Revisor

Composición	Año 2007	%	Año 2008	%
Pasivo	423,252	61.89%	370,051	57.94%
Patrimonio	260,588	38.11%	268,631	42.06%
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>683,840</b>	<b>100.00%</b>	<b>638,682</b>	<b>100.00%</b>

El endeudamiento por su parte ha tenido un comportamiento diferente en 2008 con relación a 2007 ya que en el año 2007 existía una composición del 44,58% a corto plazo o corriente mientras que el endeudamiento a largo plazo era del 55,42%.

Para el año 2008 todo el endeudamiento (100%) se los traslada a corto plazo:

Composición	Año 2007	%	Año 2008	%
Pasivo Corriente	188,666	44.58%	370,051	100.00%
Pasivo Largo Plazo	234,586	55.42%	0	0.00%
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>423,252</b>	<b>100.00%</b>	<b>370,051</b>	<b>100.00%</b>

### Resultados:

El comportamiento de los ingresos por ventas provenientes de las actividades de la compañía se lo presenta en el cuadro siguiente, el cual muestra que con unas ventas (consideradas como cifra base 100%), se obtiene una utilidad bruta del orden del 14,89% en el 2007, mejorándose para 2008 en que se ubica en el 15,19%.

Sin embargo, se puede notar una disminución en las ventas. Los costos implícitos en estos dos años comparativos han sido 85,11% y 84,81% para 2007 y 2008 respectivamente:

INGRESOS	Año 2007	%	Año 2008	%
Ingresos por ventas	643,518	100.00%	451,500	100.00%
Costo de construcción y ventas	547,722	85.11%	382,910	84.81%
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>95,796</b>	<b>14.89%</b>	<b>68,590</b>	<b>15.19%</b>

Otra forma de interpretar esta situación es decir que por cada \$1,00 de ingresos por ventas, el costo de construcción y ventas representa aproximadamente \$0,85 en los dos años considerados, dejando como margen bruto \$0,15.

A continuación se presenta un análisis específico con las cuentas que determinan los resultados según el ingreso obtenido:

## Informe de Comisario Revisor

Resultados	Año 2007	%	Año 2008	%
Ingresos por ventas	643,518	100%	451,500	100%
Costo de construcción y ventas	-547,722	-85%	-382,910	-85%
Gastos administrativos	-25,304	-4%	-35,522	-8%
Gastos de venta	-18,245	-3%	-8,586	-2%
Gastos financieros	-2,457	0%	-6,389	-1%
Otros ingresos	7,036	1%	2,950	1%
<b>Suman:</b>	<b>56,826</b>	<b>9%</b>	<b>21,043</b>	<b>5%</b>

Se puede mencionar que el mayor peso corresponde al análisis ya efectuado del costo de construcción y ventas (85%) en los dos períodos; los gastos administrativos, por su lado, son del orden del 4% en 2007, incrementándose al 8% para 2008 que no son relevantes en ninguno de los períodos; de igual manera los gastos de venta, con apenas el 3% y 2% en los mismos periodos, entre los principales.

La estructura operativa de la compañía es de bajo costo (liviana) e impacto en los ingresos.

### Cambios en las principales cuentas

#### **Análisis del Activo:**

El grupo de los activos totales ha disminuido un 6,69% en el año 2008 con relación a 2007, esta variación se corresponde a la disminución del activo corriente:

Tendencias	Año 2007	Año 2008	Variación Absoluta	Variación Relativa
Activo Corriente	683,840	638,108	-45,732	-6.69%
Activo Fijo	0	574	574	
<b>Total Activo</b>	<b>683,840</b>	<b>638,682</b>	<b>-45,158</b>	<b>-6.69%</b>

En el activo corriente, ha sido en la cuenta de bancos donde se encuentra la mayor variación, ya que se observa una disminución de un 89,11% mientras que existe un incremento importante y destacable en la cuenta de obras en ejecución con un 57,71% lo que determina un re direccionamiento de los recursos y demuestra la aplicación operativa de los fondos:

## Informe de Comisario Revisor

<b>Activo corriente</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Bancos	307,365	33,475	-273,890	-89.11%
Deudores varios	0	7,634	7,634	
Anticipo proveedores	0	3,260	3,260	
Obras en ejecución	376,475	593,739	217,264	57.71%
<b>Total activo corriente:</b>	<b>683,840</b>	<b>638,108</b>	<b>-45,732</b>	<b>-6.69%</b>

### **Análisis del Pasivo:**

El pasivo total por su parte disminuye un 12,57% en el 2008 con relación a 2007, correlativamente a la disminución analizada en el activo; sin embargo, se nota un incremento del 96,14% del endeudamiento a corto plazo transfiriendo todo el financiamiento a menos de un año:

<b>Resumen:</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Pasivo corriente	188,666	370,051	181,385	96.14%
Pasivo a largo plazo	234,586	0	-234,586	-100.00%
<b>Total Pasivo</b>	<b>423,252</b>	<b>370,051</b>	<b>-53,201</b>	<b>-12.57%</b>

### **Análisis del Patrimonio:**

El patrimonio ha tenido un incremento en el período analizado, ya que en 2008 ha crecido un 3,09% con relación a 2007. Esta situación es por las variaciones observadas en su composición que han determinado que se registren cambios en la estructura que ha permitido enjugar pérdidas de años anteriores a la vez que existe un relativo incremento de la utilidad del ejercicio en un 3,55%:

<b>Patrimonio</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Capital pagado	256,000	256,000	0	
Reserva legal	6,229	6,229	0	
Aportes futura capitalización	13,000	0	-13,000	
Utilidad ejercicios anteriores	-34,964	-14,641	20,323	-58.13%
Utilidad ejercicio	20,323	21,043	720	3.55%
<b>Total Patrimonio:</b>	<b>260,588</b>	<b>268,631</b>	<b>8,043</b>	<b>3.09%</b>

## Informe de Comisario Revisor

### Análisis de los Resultados:

#### Ingresos

Existe una disminución del ingreso por ventas (29,84%) quizá proveniente de la situación de inestabilidad económica existente, principalmente en las condiciones de financiamiento y de crédito que afecta tanto a la oferta de vivienda como a la demanda. A pesar que los costos se han mantenido, se muestra una disminución correlativa de la utilidad bruta del orden del 28,40%:

Resumen:	Año 2007	Año 2008	Variación	Variación
			Absoluta	Relativa
Ingresos por ventas	643,518	451,500	-192,018	-29.84%
Costo de construcción y ventas	547,722	382,910	-164,812	-30.09%
<b>Utilidad Bruta:</b>	<b>95,796</b>	<b>68,590</b>	<b>-27,206</b>	<b>-28.40%</b>

#### Egresos

Por el lado de los egresos, se había manifestado que estos tienen un efecto limitado en los resultados ya que se trata de una estructura liviana que permite ahorro en los costos y gastos; sin embargo, los **gastos administrativos** muestran un incremento del 40,38% en el periodo analizado, como se puede ver en el siguiente cuadro:

Resumen:	Año 2007	Año 2008	Variación	Variación
			Absoluta	Relativa
Sueldos y beneficios sociales	12,553	15,298	2,745	21.87%
Impuestos y contribuciones	3,122	3,042	-79	-2.54%
Reparación y mantenimiento activos fijos	449	9	-440	-97.96%
Depreciaciones	0	598	598	
Materiales y útiles de oficina	118	209	91	77.76%
Honorarios profesionales	1,971	13,440	11,469	581.75%
Gastos no deducibles	6,977	2,702	-4,275	-61.27%
Otros	114	224	110	96.80%
<b>Total:</b>	<b>25,304</b>	<b>35,522</b>	<b>10,219</b>	<b>40.38%</b>

Se puede determinar como incremento importante la cuenta de "Honorarios Profesionales" cuyo efecto es del 581,75% mayor el 2008 con relación al 2007 lo cual puede entenderse por mayores actividades de apoyo en el área operativa. Los sueldos y beneficios sociales tienen un incremento prudente de 21,87%.

En lo que respecta a los **gastos de venta**, se observa una disminución importante en el período ya que la cuenta "Comisiones Pagadas" disminuye un 61,86% lo que hace que el grupo disminuya un 52,94% de la siguiente manera:



## Informe de Comisario Revisor

<b>Resumen:</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Comisiones pagadas	15,753	6,009	-9,745	-61.86%
Publicidad y propaganda	2,491	2,577	85	3.42%
<b>Total:</b>	<b>18,245</b>	<b>8,586</b>	<b>-9,659</b>	<b>-52.94%</b>

Los **gastos financieros** correspondientes al financiamiento del activo con pasivos han tenido un importante crecimiento, del orden del 1.355,80% mientras que los intereses pagados se han incrementado un 49,28%.

El incremento total de esta cuenta es de 160,03%:

<b>Resumen:</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Gastos bancarios	208	3,032	2,824	1355.80%
Intereses pagados	2,249	3,357	1,108	49.28%
<b>Total:</b>	<b>2,457</b>	<b>6,389</b>	<b>3,932</b>	<b>160.03%</b>

Un análisis final de los resultados muestra una limitación en la utilidad operativa, la cual presenta una disminución de 53,14% producida por los menores ingresos por ventas obtenidos y por el incremento en los costos y gastos (aunque controlados) lo que conlleva que la utilidad del ejercicio disminuya también en un 62,97%:

<b>Resumen:</b>	<b>Año 2007</b>	<b>Año 2008</b>	<b>Variación Absoluta</b>	<b>Variación Relativa</b>
Utilidad Operativa	52,247	24,482	-27,765	-53.14%
Utilidad del ejercicio	56,826	21,043	-35,783	-62.97%

Se nota, en el cuadro anterior el peso por la disminución de la utilidad del ejercicio al pasar de \$56.826 en 2007 a \$21.043 en 2008.

### **Análisis de indicadores financieros**

#### **Análisis de la Liquidez:**

El manejo de la liquidez es muy importante de acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía, de tal forma que al analizar el desempeño en el periodo considerado: año 2007 y año 2008, se puede mostrar que la razón corriente en el primer año: \$3,62 permitía una situación de holgura en determinado momento para cubrir su endeudamiento a corto plazo; para 2008 hay un indicador de razón corriente de \$1,72

## Informe de Comisario Revisor

---

que es menor que el 2007 pero que adecuadamente permitiría cubrir las obligaciones a corto plazo. No es conveniente, en términos financieros, tener demasiado dinero en caja o bancos ya que no genera retornos.

Por otro lado, en el cuadro siguiente se muestra el capital de trabajo que para los dos años muestra saldos adecuados conforme la actividad del negocio:

Indicadores	2007	2008
Razón Corriente	\$ 3.62	\$ 1.72
Capital de trabajo	\$ 495,173.66	\$ 268,056.75

### Análisis del Endeudamiento:

De acuerdo con la actividad desarrollada por la compañía en que se requieren ingentes recursos en activos para cumplir con el objetivo social y de acuerdo al análisis mostrado en anteriores líneas, se puede manifestar que el incremento de activos corrientes ha sido correlativamente aportado por endeudamiento, de tal forma que se ha apalancado el crecimiento, de la siguiente manera:

Indicadores	2007	2008
Nivel de endeudamiento	61.9%	57.9%
Concentración C/P	44.6%	100.0%

Se mantiene un nivel de endeudamiento adecuado a la actividad, situándose en un 57,9% en 2008 cuando en 2007 representó un 61,9% es decir disminuyó en una pequeña proporción. Adicionalmente, el endeudamiento contratado ha sido especialmente a corto plazo, especialmente en 2008 en que el 100% de los pasivos es con plazos menores a un año.

### Análisis del Rendimiento:

Como se ha mostrado en párrafos anteriores, la rentabilidad del negocio como tal ha tenido un desempeño irregular ya que, por ejemplo, el margen bruto se incrementa ligeramente en 2008 (15,2%) con respecto a 2007 (14,9%); sin embargo, el margen operacional y el margen neto se ven perjudicados por la disminución relativa de los ingresos por ventas y el incremento relativo de gastos y costos.

El margen operacional pasa de 8,1% a 5,4%; mientras que el margen neto pasa de 8,8% a 4,7%:

## Informe de Comisario Revisor

---

Indicadores	2007	2008
Margen Bruto	14.9%	15.2%
Margen Operacional	8.1%	5.4%
Margen Neto	8.8%	4.7%
ROA	0.08	0.03
ROE	0.22	0.08

Hablando en términos de actividad y desempeño de la compañía, se ha logrado tener resultados positivos que permiten prever una recuperación del sector que dependerá, en todo caso, de aspectos macroeconómicos que actualmente inciden en la economía.

El rendimiento sobre activos (ROA) pasa de 0,08 a ser de 0,03 lo cual muestra que por cada \$1,00 invertido en activos, éstos han generado \$0,03 lo que debe llamar a planificar un crecimiento en las actividades; el rendimiento sobre la inversión, muestra una disminución mayor al pasar de 0,22 a 0,08.

## CONCLUSIONES

---

- Aparentemente existe una mejor consolidación de las operaciones en referencia a la formalización de la información contable que permite observar un mejoramiento en el manejo financiero y la categorización de las cuentas de control.
- Se observa medidas adecuadas de Control Interno así como la aplicación de principios adecuados en este orden que permiten tener la certeza en la objetividad y oportunidad de las cifras contables presentadas.
- Las cuentas del activo están concentradas en el activo corriente que es el activo más importante en el año 2008. Por la naturaleza de la actividad de la compañía puede ser necesaria la concentración de los activos en este grupo; sin embargo, cabe mencionar la inexistencia de activos fijos que brinden soporte y servicio a la parte operativa de la compañía.
- La mayor cantidad de los recursos de la empresa se encuentran aplicados en la operación de la misma, es decir, existe una concentración importante en la cuenta "Obras en ejecución" que muestra el cumplimiento social de la actividad de la compañía.
- Existe un apalancamiento controlado y oportuno para las actividades de la compañía, pudiéndose notar que la totalidad del pasivo es a corto plazo lo que puede dificultar de cierta manera los recursos disponibles para operar según las circunstancias del entorno, especialmente la inestabilidad económica que afecta al sector de la construcción.
- Se ha mantenido el valor patrimonial en el desarrollo de las actividades durante el año terminado en diciembre de 2008. En estas cuentas se ha procedido a mejorar el registro contable para mostrar una estructura patrimonial adecuada.
- Los ingresos por ventas provenientes de las actividades de la compañía relacionadas con el costo de construcción y ventas, que representan un 84,81%, permiten una utilidad bruta limitada del orden del 15,19%. Asimismo, se nota una disminución en las ventas.
- El crecimiento de la compañía presenta una contracción ya que sus activos disminuyen relativamente con relación al año anterior, de la mano con una disminución de los pasivos. De esta relación, sin embargo, el patrimonio resulta estable con una variación del 3%.
- Sería recomendable acometer en procesos de planificación estratégica que permita direccionar la actividad de la compañía tomando en consideración para

## Informe de Comisario Revisor

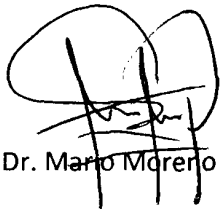
---

el efecto la definición de fortalezas y oportunidades a la vez tratar de eliminar las debilidades y amenazas que puedan estar presentes tanto al interior de la institución como por factores externos y de 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 buen desempeño mostrado para el año 2008 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 al señor Gerente General, la felicitación por los resultados alcanzados en el ejercicio económico financiero por el año terminado en diciembre de 2008, 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.

