

NATENER, S.A.
INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2.011

Señores
ACCIONISTAS DE
NATENER, S. A.
Presente.

Señores Accionistas:

En cumplimiento a las pertinentes disposiciones legales y estatutarias, me permito presentar a vuestra consideración, el Informe de Comisario correspondiente al Ejercicio enero-diciembre del 2.011.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.1.- Se han observado todas y cada una de las disposiciones legales, estatutarias, leyes, normas y procedimientos y se han dado cumplimiento a las resoluciones de las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, así como las del Directorio, cuyas actas han sido debidamente legalizadas.

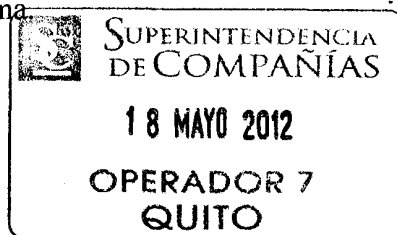
1.2.- La gestión y control operacional de la empresa se basa en una conveniente planificación y programación de la producción, comercialización y ventas de su proyecto inmobiliario y se soportan en el control presupuestario que anualmente debe elaborar la Gerencia.

1.3.- La administración me ha proporcionado oportunamente la información económico-financiera y me ha brindado la correspondiente colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

1.4.- Se deja expresa constancia que, para el desempeño de las funciones y para la elaboración del presente informe, se ha dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías.

1.5.- Los libros sociales, de accionistas, de acciones, actas, expedientes, comprobantes, libros de contabilidad, archivos y más documentos, se mantienen debidamente actualizados y de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías.

1.6.- La Compañía mantiene vigentes sus licencias para el uso de software de las diferentes aplicaciones, sean para diseño, contables, financieras, sistemas operativos, redes de comunicación y para uso de oficina, lo que determina el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la misma.



2.- ASPECTOS LABORALES TRIBUTARIOS Y ECONOMICOS

La Compañía ha cumplido oportunamente sus obligaciones patronales, de ley o contractuales y mantiene normalizadas sus relaciones con sus empleados y trabajadores.

Los formularios de las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y los comprobantes de pago, listados, anexos y cuadros, confirman el oportuno cumplimiento de las obligaciones tributarias, patronales, gremiales, societarias, municipales y de agente de retención.

Durante el año 2011, la economía ecuatoriana mostró síntomas de recuperación pese a la debilidad de la economía a nivel mundial y en especial a la crisis que afectó a los mercados europeos en la segunda mitad del año. Los altos precios del petróleo y la expansión del gasto corriente y el gasto de inversión del sector público permitieron dinamizar el consumo y la actividad económica en general.

La inflación al cierre de 2011 se ubicó en 5,4%, muy encima al incremento de precios del 3,3% registrado en 2010. El incremento en la inflación se aplica en un 47% por las fluctuaciones de los precios de los alimentos, así como por el incremento de las materias primas presentado durante los primeros meses del 2011.

Durante los últimos meses del 2011, el Gobierno llevó a cabo la novena reforma tributaria para poder continuar financiando este crecimiento del gasto público. Los principales cambios fueron enfocados a un incremento de la tasa impositiva para el impuesto a los consumos especiales de los cigarrillos y de las bebidas alcohólicas, así como el aumento del impuesto a la salida de divisas.

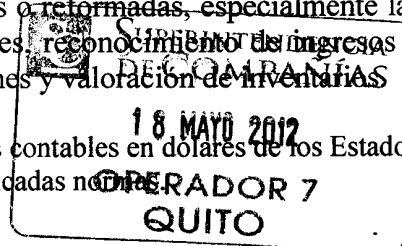
Uno de los cambios jurídicos de relevancia económica registrados durante el 2011 es la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. Este es un nuevo marco jurídico cuyo ámbito de acción implica algunos campos: el abuso del poder de mercado, los acuerdos colusiones y otras prácticas restrictivas, la concentración económica y las prácticas desleales. La independencia que refleje la Superintendencia que administre y aplique esta Ley, será fundamental para garantizar un mercado que opere con seguridad, reglas claras y en sana competencia.

Finalizando podemos decir que la economía ecuatoriana registró un buen desempeño económico durante el 2011, impulsada por la política expansiva del gasto público y los altos precios del petróleo. Si bien los resultados en la mayoría de sectores fueron favorables, preocupa su fragilidad y sostenibilidad en el largo plazo por la dependencia de los precios del petróleo.

3.- ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se mantienen invariables, uniformes y consistentes las políticas contables y se dieron cumplimiento a las disposiciones legales, vigentes o reformadas, especialmente las referentes a: registro de inversiones permanentes y temporales, reconocimiento de ingresos y gastos, provisiones, activos fijos, depreciaciones, amortizaciones y valoración de inventarios.

La Compañía, al 31 de Diciembre del 2011, mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo lo establecido en las antes indicadas normas.



Es importante mencionar que mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre del 2006, la Superintendencia de Compañías establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del año 2009, sin embargo para efectos comparativos, dichas Normas se aplicarán a partir del año 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011, sin embargo voluntariamente puede aplicar dichas normas antes de los plazos indicados. A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra analizando el impacto que tendrán la aplicación de estas Normas sobre sus estados financieros.

4.- OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En mi opinión, luego de la revisión de los balances y documentos, que incluyeron pruebas de auditoria que estos casos lo requieren, el Balance General al 31 de Diciembre del 2011, presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de la empresa y se han establecido los verdaderos resultados operacionales, conforme lo demuestra el Estado de Pérdidas y Ganancias por el ejercicio enero-diciembre del 2011, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NECs y las leyes pertinentes.

5.- ASPECTOS ECONOMICO - FINANCIEROS

5.1. Resultados de Operación

La compañía se constituyó el 30 de abril del 2008, en la ciudad de Guayaquil, y se efectuaron los trámites pertinentes para efectuar su cambio de domicilio a la ciudad de Quito, donde posee el terreno que fue entregado como aportes para futuras capitalizaciones por un valor total de USD 300.000,00, en donde se planificó construir su proyecto inmobiliario denominado Centro de Oficinas Iñaquito 2, el mismo que fue concluido en el año 2010, durante el presente año se efectuó una adecuada promoción del proyecto, las obras de construcción se iniciaron en el año 2009, y se reflejan en forma de obras en ejecución en el activo por un valor total de USD 1.650.419,43, los gastos reflejados en el estado de resultados del periodo 2011, corresponden a remuneraciones administrativas, honorarios, arriendo de oficinas según se explica más adelante, materiales y suministros, gastos judiciales, notariales entre otros los cuales sumaron USD 130.937,91, por otro lado y en consideración a que se pudo legalizar la correspondiente declaratoria de propiedad horizontal en el mes de diciembre del 2011, no se pudieron registrar los correspondientes ingresos producto de la venta de oficinas del Proyecto Centro de Oficinas Iñaquito 2, sin embargo existen ingresos generados por el arriendo de los USD 186.832,40 correspondientes en su mayoría a arriendo de oficinas al sector público, los cuales se generaron mediante un acuerdo con los propietarios de las oficinas, quienes facturan el rubro a la compañía y es registrado como un gasto de arriendo, los valores antes señalados conllevan a la obtención de una pérdida neta del ejercicio 2011 por un total de USD 80.042,03. Actualmente se encuentran en construcción nuevos proyectos tales como el edificio de oficinas denominado ALLURE PARK, en Quito, otro edificio denominado Fountainbleu en Tonsupa, y por último el proyecto Vitrali en Quito, el mismo que se encuentra en su etapa de estudios preliminares, con

lo cual se dispone de fondos efectivos en forma de anticipos de clientes, lo cual sumado al financiamiento a través del aporte de sus socios y entidades financieras, asegurarían el adecuado desarrollo de los proyectos antes descritos. En el año 2011 se espera efectuar un crecimiento de las operaciones mediante una fuerte promoción y difusión de los proyectos en marcha, a fin de concretar varias ventas, en igual forma se espera efectuar la adquisición de varios terrenos para desarrollar nuevas edificaciones.

5.2- Situación Financiera

Se determina una mayor participación de los activos corrientes sobre el total de activos (97,17 por ciento), frente a los fijos (0.52 por ciento), y otros activos (2.31 por ciento). En cuanto al patrimonio este se presenta con un valor positivo que alcanza los USD 10.343,53 USD 61.088,51 menos que el año pasado debido a las pérdidas sufridas en el presente ejercicio, situación que a criterio de los accionistas será solventada en el año 2012 cuando se puedan registrar los correspondientes ingresos por venta de oficinas y así evitar que la empresa se encuentra inmersa en causal de disolución y liquidación puesto que al cierre del 2011 la pérdidas acumuladas superan el 50 % del capital y reservas.

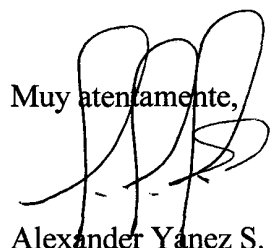
En lo que respecta a la estructura de financiamiento de los activos totales, existe un robustecimiento de la independencia financiera y de los pasivos, en valores absolutos. Sin embargo, el respaldo a propios y terceros se mantiene en un monto muy representativo.

El nivel de endeudamiento se ubica en el 1,01, 2 punto más alto que el año 2010, debido principalmente a la inclusión dentro de la estructura del pasivo corriente de obligaciones bancarias y anticipo de clientes, por otro lado el índice de liquidez se ubica en el 1.09, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 508.252,90, en la forma fondos efectivos, inventarios y cuentas por cobrar. Pese a las condiciones del mercado y la difícil competencia, se mejora la efectividad y se administran convenientemente los recursos materiales, humanos y los excedentes de efectivo.

6.- RECOMENDACION

En consideración a las verificaciones contables realizadas y al presente informe, me permito recomendar a los señores Accionistas de NATENER, S.A., aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011.

Muy atentamente,



Alexander Yanez S.
COMISARIO
R.N.C.P.A. No. 17-971

17 de Mayo del 2012

Quito, Ecuador

