

Quito, 29 de Agosto del 2006

Señores
Accionistas de Reality Integridad Empresarial S.A.
Presente.-

Asunto: INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2005

De mis consideraciones:

Yo, Xavier Patricio Cuesta Luna, en mi calidad de comisario titular de la Compañía Reality Integridad Empresarial S.A., dando cumplimiento a la responsabilidad otorgada por la Junta General de Accionistas y según lo dispuesto en el artículo duodécimo de los Estatutos de la empresa y según artículo 231 de la Ley Compañías tengo bien presentar mi informe correspondiente al ejercicio fiscal y económico de año 2005:

1. Se ha solicitado la información de la compañía al Señor CPA Víctor González, Contador, así como a la Sra. Lupe de González Gerente General y Representante Legal de Reality Integridad Empresarial S.A., según artículo 279, numeral segundo de la Ley Compañías.
2. Se ha procedido a revisar el Balance de Comprobación, libros y papeles de la compañía de Caja y Cartera, para dar el cumplimiento a lo establecido en el artículo 279, numeral tercero de la Ley Compañías.
3. Se ha procedido a revisar los sustentos contables que justifican el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la compañía, según artículo 279, numeral cuarto de la Ley Compañías.

De la documentación entregada, es mi obligación manifestar lo siguiente:

1. Las decisiones y lo efectuado por el Contador y Representante Legal de Reality Integridad Empresarial S.A., se apegan a lo establecido en el artículo décimo cuatro de los estatutos de la compañía.
2. No existe disposición de la Junta General de Accionistas para solicitar garantías a la Administración, por lo que la Sra. Lupe de González no esta sujeta a revisión de las mencionadas garantías según lo dispuesto en el artículo 279, numeral uno de la Ley Compañías.

3. Los sustentos, papeles, libros de contabilidad, Balance de Comprobación, Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la compañía, están elaborados y presentados según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, publicadas en el Registro Oficial No. 291 de 5 de octubre de 1999, y en el Registro Oficial – edición especial No. 4 del 18 de Septiembre del 2002.
4. Se ha comprobado el cambio de Accionistas en base de actas y bien suscritas en escritura publica y en la Superintendencia de Compañías.
5. Del análisis efectuado al Balance General y el Estado de Pérdidas y Balance General, se ha determinado los siguientes resultados:

RAZONES FINANCIERAS

Tomando en relación a los índices presentados en los Estados Financieros cerrados por el Señor Contador al 31 de diciembre del 2005, presento mi criterio e interpretación de los mismos que continuación detallo:

1. **Circulante o Liquidez:** La liquidez designa la capacidad de una compañía para convertir activos que no sean efectivo en efectivo o para conseguir efectivo con el cual cumplir con el vencimiento de las obligaciones.

Año 2004 0.95
Año 2005 1.28

	2004	2005
EFFECTIVO	164.01	158.66
VENTAS	42,152.99	4,022.42
ROTACION DEL EFFECTIVO	257.01	25.35

Comentario: En el año 2004, se tenía US \$ 0.95 dólares por cada que se debía, en el año 2005 se tiene US \$ 1.28 dólares por cada dólar que se debe, es decir que la liquidez bajo en un 2.17%, y se debe que en el año 2005, se produjo a que la recuperación de la cartera fue efectiva pero para el año 2005 no hay generación de cartera nueva, por lo que produce que la empresa sufre muy peligrosamente de la falta de liquidez.

Comentario: En el año 2005, inventario ha subido su rotación en un 300% y se debe a que en la cuenta de inventarios como ya se indicó anteriormente, se encuentra productos que no son de fácil salida, es por lo cual se sugiere al Administrador de una pronta Consultaría y Planificación de Ventas.

2. Días pendientes de Cobro:

Año 2004 16.65 días
Año 2005 00.00 días

Comentario: Se disminuye en su totalidad los días las cuentas por cobrar a clientes, por simple hecho que la compañía no ha vendido nada y las ventas se presenta en un valor inferior a las ventas producidas en el período 2004, en el período 2005, ésta disminución produce puesto que la empresa opta por una política de reestructuración de normas, políticas para ver el financiamiento como poder financiarse para poder iniciar sus actividades de venta de lotes.

3. Rotación de los Activos Totales:

Año 2004 0.79 veces
Año 2005 0.05 veces

ROTACION DE ACTIVOS	2004	2005
VENTAS NETAS TOTALES	$\frac{42,152.99}{53,178.34} = 0.79$	$\frac{4,022.42}{81,227.35} = 0.05$
ACTIVOS TOTALES		

Comentario: esta razón indica que con las ventas de cada año, cuantas veces se ha utilizado todos los activos de la compañía, a mayor veces, existe mejor rotación. En el 2005 las ventas han disminuido totalmente, este índice baja sustentoriamente y muy significativamente con tendencia a la pérdida total de las negociaciones en vista a los tres primeros años de vida de la empresa en territorio ecuatoriano.

ADMINISTRACION DE LOS PASIVOS:

1. **Porcentaje de Endeudamiento:** Es muy importante medir los días en comparación a términos de crédito recibidos, este cálculo nos indica la deuda promedio con nuestros proveedores, cabe señalar que el plazo de proveedores nacionales no se respeta el vencimiento, este no se tiene definido, ni en políticas de la compañía

Año 2004 252.92 días
Año 2005 760.88 días

2. Prueba Ácida: Miden habilidad de hacerle frente a pagos a su vencimiento

Año 2004 0.055

Año 2005 0.002

PRUEBA ACIDA	2004	2005
CAJA	0.00	0.00
BANCOS	164.01	158.66
CXC	1,931.71	-17.76
PASIVO CORRIENTE	38,169.39	63,406.27
	$\frac{2,095.72}{38,169.39} = 0.055$	$\frac{140.90}{63,406.27} = 0.002$

Comentario: En la prueba ácida se observa que al retirar los inventarios para analizar la liquidez, en el año 2004, se tenía US \$ 0.055 por cada dólar que se debía, en cambio en el año 2005, se tiene US \$ 0.002 por cada dólar que se debe, lo que significa que se ha perdido la totalidad de la liquidez según este índice, pero esto no se debe a inventarios sin rotación si no que existe un alto inventario que no tiene salida y mas bien se incrementa para el 2005, además afronta un muy riesgoso incremento en cuentas propagar a proveedores, teniendo en cuenta que no posee la capacidad de liquidez para afrontar estas deudas, por lo que la empresa se encuentra en malas condiciones.

ADMINISTRACION DE LOS ACTIVOS:

- 1. Rotación de Inventario:** Los índices indican movimiento y niveles existencias, además indica el nivel general de existencias a la fecha de cierre con relación a la actividad anual; Nótese que los días de inventario están muy elevados en la escalada de aceptable, pero debemos de informar que los inventarios que mantiene la empresa no son de fácil salida, pero el Administrador debe manejarse e implementar mejores políticas de ventas y/o promociones para que los inventarios tenga mejor salida.

Año 2004 275

Año 2005 858

ROTACION DE INVENTARIO	2004	2005
INVENTARIO	41,482.63	71,482.63
COSTODE VENTA	54,330.20	30,000.00
	$\frac{41,482.63}{54,330.20} \times 360$	$\frac{71,482.63}{30,000.00} \times 360$
DIAS INVENTARIO	274.87	857.79

ENDEUDAMIENTO	2004	2005
CXP	$\frac{38,169.39}{360}$	$\frac{63,406.27}{360}$
COSTO DE VENTA	54,330.20	30,000.00
DIAS ENDEUDAMIENTO	252.92	760.88

Comentario: En el año 2005 las deudas de la compañía suben 44.78% con respecto a los activos totales, las deudas fueron para compra de inventario para la venta y finalizando el año éstas se registran a favor de la compañía como una aportación para futura capitalización y que el Contador debe registrarla bajo todos los procedimientos legales y contables para que esto refleje en los libros de la empresa.

ADMINISTRACION DE LA RENTABILIDAD:

1. Rentabilidad Bruta:

Año 2004	-28.89%
Año 2005	-645.82%

Comentario: La rentabilidad bruta bajo abismalmente 600% en el año 2005, este se debe al descuido total por parte Administrativas y de Direccionamiento por parte de los accionistas de la empresa, esto nos da a notar que la rentabilidad no existe y que se requiere de una pronta inyección de capital de trabajo para afrontar esta crisis financiera y evitar una pronta caída de los activos.

2. Rentabilidad Operativa:

La Rentabilidad Operativa no existe, la razón fundamental es que el negocio no es rentable por lo mencionado anteriormente, y que la empresa no esta produciendo una utilidad como para sustentarse en el mercado, se requiere una pronta toma de decisiones por parte de los accionistas.

CONCLUSIONES:

El movimiento contable de la empresa Reality Integridad Empresarial S.A., se encuentra debidamente sustentada por documentos contables y bajo todo respetando la ley de facturación, dichos documentos reflejan su real posición económica y financiera.

La Administración ha actuado según lo dispuesto por los estatutos de la compañía y lo dispuesto por la Ley de Compañías y rigiéndose en la moral y ética del Servicio de Rentas Internas.

RECOMENDACIONES.- No está por demás volverles a recomendar que se requiere un aporte financiero por parte de los accionistas para que la compañía tome nuevos aires y se enrumbe a lo que todos están esperando que el negocio de las propiedades de frutos y utilidad para los que conforman la compañía.

Creo y estoy seguro que las alianzas estratégicas, pueden ser una buena idea para afrontar esta grave crisis económica que esta atravesando la compañía, además todos

estamos concientes que hoy día con la Globalización en la que estamos inmersos se ha podido llegar a fomentar relaciones muy productivas esto de las alianzas estratégicas.

Además que trate de que conformen un buen grupo de vendedores con alto grado de conocimientos de lo que quiere la compañía para que sus ventas de los lotes sea en una manera consecutiva y que el paquete de comisiones para estos vendedores sea muy apetecible para que se sientan mas que motivados y se de el resultado que se esta pensando.

En base a estos análisis realizados, puedo decir, que la compañía ha sabrá capear el temporal, y a la toma oportuna de decisiones acertadas y obtener así resultados razonables, para bien de todos los que conforman la empresa, tanto accionistas, como empleados y trabajadores, aspirando de que para el ejercicio venidero, éstos resultados mejores aún más.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta General que me ha dado la oportunidad de servirla, por lo que me anticipo en agradecerles por la confianza dispensada.

Atentamente,



Xavier Patricio Cuesta Luna
COMISARIO
CPA No. Matricula 27614