

**CONSTRUCTORA
BALUARTE SÁNCHEZ
SALAZAR S.A.**

Informe de Comisario por el
Año Terminado el 31 de
Diciembre del 2011





INFORME DE COMISARIO

Quito, Mayo 30 del 2012.

A los señores accionistas de CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.:

De mi consideración:

En cumplimiento al Art. 279 de la Ley de Compañías y los Estatutos de la Compañía, pongo a consideración de ustedes el informe de Comisario de la empresa CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A., correspondiente a la revisión de los Estados Financieros cortados a diciembre 31 del 2011

A. OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES, DE NORMAS LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS Y LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.

Luego de revisar la documentación pertinente, me complace en manifestar que los administradores de la compañía han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como las resoluciones adoptadas por la Junta General y el Directorio.

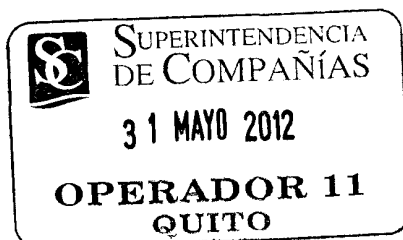
B. CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

Con respecto a las normas de control interno, puedo manifestar que utiliza los procedimientos adecuados en la aplicación de dichas normas y políticas propias de la compañía.

C. ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES

En cumplimiento de mis atribuciones y obligaciones, pongo en consideración los siguientes puntos:

- Los administradores han prestado toda la colaboración necesaria para que pueda cumplir con la función a mi asignada.
- Me cumple informar que la correspondencia, los libros de actas de junta general y de directorio, libro de acciones y accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.



- Se han revisado mensualmente los Balances de Comprobación presentados por Contabilidad y el departamento Financiero.
- Se han realizado revisiones sorpresivas y por lo general trimestralmente de los libros y papeles de la compañía que sustentan la contabilidad que refleja el Sistema Contable, además se han revisado las cajas y la cartera que mantiene la compañía.
- He revisado el Balance de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias de CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A. de enero a diciembre de 2011.

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
a) Activos.	2,728	2,695
b) Pasivos	2,284	2,224
c) Patrimonio (*)	444	471

(*) Se incluye la utilidad del ejercicio del 2011 de US \$29 mil y 2010 por US\$86 mil.

Estos valores han sido conciliados con los respectivos registros contables, sin que se hayan encontrado diferencias.

Revisé los libros sociales determinando que los administradores han dado cumplimiento a las normas legales estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.

En mi opinión la Compañía ha establecido y vigilado razonablemente el cumplimiento de las normas y procedimientos de Control Interno.

Los libros de Actas de la Junta General, libro de Acciones y Accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales. Además la custodia y conservación de los bienes de la Compañía son adecuados.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados operacionales de CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A. al 31 de diciembre del 2011.

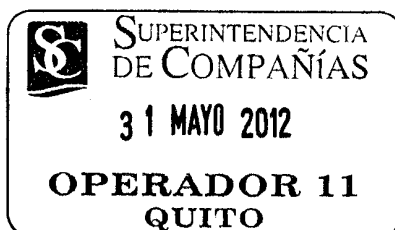
Del estudio de los Estados Financieros de CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A., se llegó a las siguientes conclusiones:



	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
VENTAS NETAS	151	1.051	(900)	-596%
COSTO DE VENTAS	(104)	(672)	568	-546%
MARGEN BRUTO	47	379	(332)	-706%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:				
Gastos de ventas	(98)	(213)	115	-117%
Gastos de administración	(210)	(199)	(11)	5%
Total	(308)	(412)	104	-34%
PERDIDA OPERACIONAL	(261)	(33)	(227)	87%
OTROS (GASTOS) INGRESOS:				
Intereses Ganados	139	180	(41)	-29%
Ingresos por Rembolsos	135	129	6	4%
Regalías	30	(120)	150	500%
Gastos Bancarios	(4)	(30)	26	-650%
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	-	2	(2)	
Otros gastos (ingresos), neto	7	8	(1)	-14%
Total	307	170	137	45%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	46	137	(91)	-198%
MENOS:				
Participación a trabajadores	(6)	(21)	15	-250%
Impuesto a la renta	(11)	(30)	19	-173%
Total	(17)	(51)	34	-200%
UTILIDAD NETA	29	86	(57)	-197%

Comentarios

El rubro Costo de ventas del año 2011, incluye a: costos de construcción de los proyectos que mantiene la compañía durante el período. Desde que inicio la compañía se han efectuado 8 proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:



<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>
Madrigal del Sol I	20 casas
Tivantta	38 casas
Salvatore	24 casas
Amanecer	39 casas
Madrigal del Sol II	42 departamentos
Prados de Vista	18 casas
Portal Santa Lucia	19 casas
Santa Luz II	51 casas

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2011 y 2010 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía.

Comentarios de la variación entre los años 2011 y 2010

Las Ventas en el año 2011, bajaron un 596% con respecto del año 2010.

El Costo de Ventas, ha disminuido en 546% con relación al 2010.

Los Gastos bajaron en el 2011 en un valor de US\$ 308 mil y porcentualmente el 34%

En los Otros Ingresos se incluye US\$ 139 mil que corresponde principalmente a intereses ganados por ventas a crédito.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente la baja de la utilidad neta en el año 2011 es de US\$ 57 mil que corresponde al 197% con respecto al año anterior.



D. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total activos corrientes	2,698	2.655	43	0,01%
Total pasivos corrientes mas anticipos clientes	2,266	2.224	42	0,01%
Capital de trabajo	432	431	1	0%
Razón corriente	1,19	1,19		

Comentarios :

De estos datos se puede apreciar que en CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.:

El Capital de Trabajo, con respecto al año 2010 no ha disminuido

La razón corriente se mantiene en el año 2010 teniendo US\$ 1.19 para cobrar por cada US\$ 1.00 de deuda corriente, lo cual significa que podrá cumplir con todas sus obligaciones.

INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total Pasivos	2.284	2.224	60	2%
Total Activo	2.728	2.695	33	1%
Concentración del endeudamiento a corto plazo	0,83	0,82		





Financial Support & Tax
Accounting-Audit-Tax-Consulting

FSYTCONSULTING CÍA. LTDA
Robles 653 y Amazonas
Edif. Proinco-Calisto
Telf.: (593 2) 6011 - 035
Casilla: 17-07-9432

Quito - Ecuador
www.fst-consulting.com

E. CONCLUSION

Concluyo que, revisados los estados financieros y aplicando las razones financieras anteriormente descritas, se determina que la compañía, registra una baja utilidad al cierre del ejercicio económico, la misma que se genera debido a que la compañía ha disminuido significativamente sus operaciones.

Se puede determinar que **CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.** refleja razonable sus Estados Financieros.

Con los resultados obtenidos en el 2011, recomendamos en el año 2012 incrementar sus operaciones para que le permitan mejorar sus índices y presencia en el mercado.

Atentamente,

Ing. Leonardo Aguirre
COMISARIO
Registro No. 17-0468

