Quito, 10 de enero de 2009

Señores
ACCIONISTAS FLOREXCELENT S.A.
Presente:

De mis consideraciones:

Presento a ustedes el correspondiente informe de comisario:

1.- Antecedentes

El presente informe comprende la revisión de los estados financieros y el análisis de algunos índices financieros, por el período comprendido entre el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2008, de acuerdo a los requerimientos técnicos y legales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, la información fue proporcionada por la gerencia de la entidad sin ninguna restricción, lo que permitió que el análisis sea más adecuado y oportuno.

2.- Indicadores financieros

Al tenor de las normas contables como legales, se ha procedido a comentar algunos índices financieros que reflejan la posición de la organización, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Solvencia

Activo Corriente	214.080,04	0,15
Pasivo Corriente	1.382.563,66	

Este índice nos hace notar que el apalancamiento financiero de la organización, con respecto a las obligaciones de corto plazo, es decir, las que se vencen en lapsos menores a un año, es pesimista desde el punto de vista crediticio netamente, debido a que como se ve la empresa cuenta con apenas US$ 0,15 para cancelar cada dólar de deuda, lo que significativamente no es muy bueno.

Pero si miramos desde el punto de vista del inversor, esto podría mirarse como un capital en uso, ahora si analizamos que la empresa ha disminuido sus actividades desde el mes de abril, debido a que las propiedades fueron rentadas, este índice debe ser analizado con un poco más de serenidad, porque al revisar la conformación de los activos corrientes, según como se muestra en el cuadro 1, se ve que no existen recursos para cancelar las obligaciones a menos de un año, pero de igual manera estas serían asumidas por el arrendatario que está haciendo uso de las propiedades.

Se harán acotaciones al respecto cuando se miren otros índices financieros que puedan explicar de mejor manera los puntos antes tratados.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 MAYO 2009
OPERADOR 2

b) Prueba tácita o de liquidez

Activos Disponibles	2.100,65	0,00
Pasivo Corriente	1.382.563,66	

Dentro de este indicador, es muy claro observar que el capital está invertido y no existe un remanente para cubrir las obligaciones de corto plazo, siendo muy estricto diría que para poder pagar rubros pequeños de la institución a corto plazo por US$1.382.563,66, que se reflejan en los estados financieros, debería haber aportes de parte de los accionistas o endeudarse en una institución financiera, lo que ocasionaría costos por intereses y comisiones, pero a su vez el dinero esta trabajando y produciendo rendimientos, a continuación se hace una comparación de prueba de liquidez con otros rubros para demostrar de donde vendría el dinero para cancelar obligaciones.

Activos Exigibles	66.192,56	0,05
Pasivo Corriente	1.382.563,66	

Como se había explicado antes, el capital de trabajo se ha visto muy reducido, debido a la falta de actividades de la entidad, esto hace ver que las obligaciones a corto plazo deben ser asumidas por el arrendatario que está explotando los bienes de el arrendador.

c) Rotación de Cartera

Clientes	45.766,73	0,18
Ventas	259.439,19	

La rotación de cartera, es sin duda uno de los indicadores más importantes, este demuestra cuales son los valores por recuperar de toda la inversión realizada, es muy recomendable que esta recuperación sea realizada de una manera muy rápida y continua, no es conveniente el tener cartera muy alta por recuperar, esto puede ocasionar pérdidas financieras, al tener que castigarla, pero además es muy conveniente el que el dinero invertido en comprar insumos o mercadería sea recuperado en un lapso inferior al que se tiene para pagar a los proveedores, esto mejorará nuestra liquidez y evitará el incurrir en falta de pago y disminuir la capacidad crediticia de la organización.

En el caso de la empresa analizada, no es un valor relevante lo que se debe recupera, pero si hablamos de importancia relativa, debido a que si nos fijamos en la cantidad en US$ 45.766,73, es un valor muy importante dentro del manejo financiero de esta empresa, así que podríamos decir que el control se lo ha venido haciendo de una manera adecuada.

d) Rentabilidad sobre el patrimonio

Utilidad Bruta	-37.919,20	-0,06
Costo de ventas	610.995,99	

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 MAYO 2009
OPERADOR 2

La rentabilidad sobre el patrimonio se mide de acuerdo a la capacidad que tenga el margen bruto de contribución para poder cubrir los gastos administrativos, es decir cuanto representan las ventas frente a los costos de producción y ventas, y que % de este se puede destinar o se destina a cubrir los gastos operativos de la empresa.

Es interesante saber que si el índice es mayor a 1, la entidad tendría utilidad, si es inferior es claro saber que tiene pérdida.

e) **Rentabilidad sobre las ventas.**

Utilidad Bruta / **Ventas**	-37.919,20 / 259.439,19	-0,15

Este indicador solo muestra que parte de las ventas o del valor recuperado por la institución es el destinado a re inversión y/o repartición en el caso de revisión el valor es negativo, lo que habla por si solo, de igual manera todo esto se justifica por la reducción de actividades desarrolladas.

Luego de la revisión y el análisis efectuado, esto es todo lo que puedo informarles señores accionistas, estoy presto a informar y realizar cualquier aclaratoria al presente informe, que fuesen solicitadas por ustedes, sin ningún inconveniente.

Atentamente,

Catalina Rueda, C.P.A.
COMISARIO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 MAYO 2009
OPERADOR 2