

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONOMICO 2011

**A la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de
La compañía Puntagalera Construcciones S.A.**

De conformidad con la designación de Comisario Principal, efectuada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía Puntagalera Construcciones S.A. y de conformidad a las Reglamentaciones dadas por la Superintendencia de Compañías para el Ejercicio de la Función de Comisario, cumpto en presentar a ustedes el informe anual correspondiente, el cual abarca el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

Se efectuó una evaluación general de la gestión administrativa llevada a cabo por los Administradores, evaluando además las operaciones económicas y financieras, contenidas en los estados financieros sometidos a consideración de la Asamblea: Balance General y Estado de Resultados cortados al 31 de diciembre del 2011.

Con relación a la gestión administrativa se ha observado que los fondos ingresados por la venta de los departamentos, créditos y préstamos obtenidos por la gerencia de la empresa, han sido direccionados hacia el avance de la obra de edificio Torres del Mar etapa B; la misma que se halla con un avance de la obra en aproximadamente un 80%. Se debe destacar que la administración ha realizado un esfuerzo importante encaminada a obtener los recursos necesarios para continuar con la construcción, a pesar de que los materiales de construcción ha sufrido alzas en sus precios así como la mano de obra debido a las obligaciones patronales.

Al 31 de diciembre del 2011 se han vendido once departamentos, cuyo valor recaudado asciende a US\$993.878,97, mas el saldo de arrastre del 2010, el valor total de la venta es de \$1.180.772.

Se ha procedido a realizar trámites legales ante el Municipio de Esmeraldas, con la finalidad de elevar a escritura la propiedad horizontal.

CONSTITUCION DE CAPITAL

El 31 de mayo del 2011, se reúnen los accionistas de la compañía para conocer y resolver sobre el aumento de capital, conocer y resolver sobre la reforma del Estatuto Social de Puntagalera Construcciones S.A., y autorización al Gerente de la compañía para que otorgue la Escritura Pública de Aumento de Capital, realice las gestiones necesarias ante la Superintendencia de Compañías hasta la inscripción del Aumento de Capital en el Registro Mercantil.

La Junta General de Accionistas aprueba el orden del día propuesto, y el Presidente dispone que se trate uno a uno el orden del día aprobado.

HOJA DOS

El señor Pedro Armijos manifiesta a la Junta que es necesario y de beneficio para la compañía el incremento de capital, ya que esto permitiría emprender nuevos negocios, dicho incremento propone que se haga con sendos depósitos de los accionistas que han ingresado a la compañía, y que ascienden a un monto de 320.000 dólares americanos y que se encuentran contabilizados a la cuenta Préstamos de Accionistas.

La propuesta fue acogida por la Junta General de Accionistas quienes resuelven aprobar el aumento de capital mediante compensación de créditos, a través de la capitalización de los 320.000 USD, de la cuenta Préstamos de Accionistas de acuerdo al valor de cada uno de los accionistas tienen a su favor; cuyo detalle se describe en el cuadro siguiente:

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL

ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL SUSCRITO Y PAGADO	AUMENTO DE CAPITAL PAGADO	NUEVO CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE ACCIONES
		COMPENSACION DE CREDITOS		
Armijos Hidalgo Pedro Gerardo	750,00	120.000,00	120.750,00	120.750
Ponce Leiva Fernando Javier	750,00	120.000,00	120.750,00	120.750
OrtizCafiavate Miguel	500,00	80.000,00	80.500,00	80.500
TOTAL	2.000,00	320.000,00	322.000,00	322.000

Se resuelve reformar el Estatuto Social de la compañía Art. Sexto que se refiere al Capital Suscrito y Pagado de la compañía es de TRESCIENTOS VEINTE Y DOS MIL DOLARES AMERICANOS dividido en trescientos veinte y dos mil acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de valor nominal de UN DÓLAR cada una, numeradas de la cero uno a la trescientos veinte y dos mil. Finalmente la Junta autoriza al señor Pedro Armijos Hidalgo Gerente General de la compañía, para que otorgue la Escritura Pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatuto, obtenga su aprobación en la Superintendencia de Compañías y realice todos los trámites y gestiones necesarias hasta la inscripción en el Registro Mercantil.

El afán de Puntagalera fue el de satisfacer las necesidades de nuestros clientes que gustan del turismo en esta zona de Same, frente a la playa, hizo que emprendieran el proyecto de construcción del edificio torre B denominado "Torres del Mar". Para lo cual se emprendió con la reconstrucción de una estructura existente con los reforzamientos necesarios y de acuerdo a las

HOJA TRES

normas de construcción vigentes.

Ha sido necesario por parte de la empresa, proceder a la adquisición de los materiales de construcción en forma paulatina y parcial por lo cual los proveedores aun no han emitido las facturas, porque han hecho negociaciones con la gerencia para emitir estos documentos con valores totales.

El Proyecto actual comprende de una torre con 3 Departamentos de Lujo, 11 suites, 9 departamentos de 2 dormitorios, 13 departamentos de 3 dormitorios; 4 departamentos de 4 dormitorios y 1 pent-house de 4 dormitorios. Está frente al mar, cuenta con áreas comunales de esparcimiento y servicios.

Por otro lado, el afán también se ha centrado en el desarrollo de la parroquia Tonchigüe, generando mano de obra, y consumo de materiales del comercio local.

Respecto al cumplimiento de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, los administradores han dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General.

En cumplimiento a las actividades, en mi condición de Comisario informo que se ha efectuado un control de los ingresos y egresos de la compañía, de lo cual al 31 de diciembre del 2011 se ha observado que falta por justificar con la debida documentación un total de US\$409.476; debiendo recalcar que cuando ya se emitan estos documentos deberán efectuar las retenciones de acuerdo a Ley de Régimen Tributario Interno.

Los Balances han sido elaborados de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, y su proceso contable se ha basado en los documentos presentados por la Empresa Puntagalera Construcciones S.A.; recomiendo que los egresos deben estar sustentados y debidamente archivados, a fin de que el Contador no tenga dificultad en elaborar los balances.

Por otro lado la compañía debe iniciar el proceso y prepararse para el cambio que se producirá en la presentación de los balances de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF y NIC); la base legal se determina en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, establece la adopción de NIIF en el Ecuador (Resolución No. 06.Q.ICI.004).

El Registro Oficial No. 378 del 10 de julio de 2008 se ratifica la adopción de las NIIF (Resolución No. ADM. 08199).

El 20 de noviembre de 2008 calendariza el cronograma de implementación (Resolución No. 08.G. DSC.010)

HOJA CUATRO

El Registro Oficial No. 159 del 26 de marzo de 2010. Se determina los estándares de aplicación de las NIIF.

El Registro Oficial 336 del 8 de diciembre de 2010 emite el reglamento de la información y documentos que se debe remitir a la Superintendencia de Compañías, remitir estados financieros y anexos impresos o con firma electrónica suscritos por un Contador.

El Registro Oficial 337 de 9 de diciembre de 2010 enviar los cuatro estados financieros y notas (Resolución SC. INPA. UA.G.10.006).

Es necesario que la compañía adquiera un programa contable, que contenga todas las actualizaciones legales vigentes.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA COMPAÑÍA

PRESIDENTE	Armijos Acurio Pedro José
GERENTE	Armijos Hidalgo Pedro Gerardo

ANALISIS ECONOMICO

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre del 2011, el activo total asciende a 4.432.126.47 dólares, de los cuales el 81% corresponde al activo realizable con un valor de \$3.590.560.50, valor en el que se incluye el costo del terreno que es de \$1.100.000.00, donde se construirá la torre C del proyecto; \$2.490.560.50 corresponde al costo del proyecto en curso en el que se incluye 400.000 dólares del costo del terreno donde está construida la torre B. El exigible asciende a \$454.715 dólares; el Activo Fijo asciende a 28.480.59 dólares que está constituido hasta el momento por un transformador, vehículo, bombas, y otros muebles, equipos y enseres de oficina. Prestamos de Terceros 288.401 dólares, impuestos por pagar 19.420.00 dólares

El pasivo asciende a US\$4.110.126.47 de cuyo valor US\$77.707.61 corresponde a cuentas por pagar proveedores de materiales; se ha registrado en el rubro de cuentas por pagar a clientes por la compra de departamentos la cantidad de 993.878.97 dólares, valores que deberán revertirse a costos y ventas, luego de la legalización mediante escrituras. También se registran prestamos de Terceros por un valor de 210.438.73 dólares; Accionistas por pagar por préstamos concedidos a Puntagalera Construcciones S.A. un valor de 1.561.642 dólares.

En el balance al 31 de diciembre del 2011, se establece la cuenta por Pagar del terreno con un saldo de \$942.833.37 que corresponde a la deuda por la compra del Terreno más 15.446 dólares que corresponde al sobregiro bancario de conformidad con la conciliación bancaria

HOJA CINCO

El Patrimonio Asciede a \$322.000,00 está integrado por el capital social, luego de que se aprobara el incremento que se comentó anteriormente.

La compañía Puntagalera Construcciones S.A. requiere de capital fresco para concluir la obra, toda vez que la venta de departamento se ha tornado lento, por cuanto no son departamento de vivienda permanente, sino mas bien para vacacionar o efectuar turismo.

ESTADO DE RESULTADOS

En razón de que es una empresa cuya actividad principal es la construcción, cuyos trabajos se iniciaron el abril del 2010, contablemente los costos y gastos se están difiriendo hasta cuando se concluya y se inicie la venta con escrituras de los departamentos.

INDICADORES FINANCIEROS

Liquidez General o de Solvencia = Activo corriente/Pasivo Cte.

37.498/4109.026 = 0.009

Este índice indica que por cada dólar de deuda la empresa cuenta con 0.009 ctv., para cubrir obligaciones con terceros, el mismo que es insuficiente.

Capital de Trabajo = Act. Circulante – Pasivo circulante =

37.498-4109.026 = -4.071.528

Este resultado significa que la empresa Puntagalera no cuenta al momento con fondos suficientes para cubrir las obligaciones de terceros. Es importante que la empres promociione la venta de los departamentos para generar liquidez

Atentamente


Jorge Carl A.
COMISARIO