*HUGO F. PAREDES. QUIROZ*
*ASATRICOF*
*CIUDADELA EL ROCIO*
*CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS*
*TELEF. 593 2 2800 677  593 9 9 193 892*

Quito, 27 de abril del 2011

Señorita.
MARIA BELEN RUEDA
Gerente General
BELEN RUEDA BIENES RAICES S. A.

De mi consideración:

Cumpliendo las disposiciones de la normativa legal, estatutaria de la empresa, y de la Ley de Compañías, he procedido ha examinar los Estados Financieros, Balance General y Estado de Resultados de la Belén Rueda Bienes Raíces S. A., correspondientes al ejercicio económico del 2010.

La revisión fue realizada en base a la información proporcionada por el Contador de la empresa, los mismos que están de acuerdo a la normativa legal existente, y acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados, sugiriendo que los estados financieros, en relación con su presentación, se basen en las disposiciones de la NEC No. 1

De igual manera se recomienda que de acuerdo a la normativa vigente de la Ley de Régimen Tributario Interno, toda la documentación y archivos relacionados con el presente ejercicio económico, se deba mantener por el tiempo de siete años.

Se recomienda según la normativa vigente de la Ley de Compañías, realizar un aumento de capital, con la cuenta Aportes para Futuras Capitalizaciones.

Debo mencionar que el rubro de ingresos operacionales, se encuentra muy bien determinado y detallado a un nivel auxiliar, que es una herramienta de información para la gerencia.

Se ha realizado un Análisis Financiero para determinar indicadores de gestión que ayuden a identificar la situación de la empresa, y proporcionar información a la gerencia y los niveles directivos, para sus oportunas y acertadas decisiones.

Las obligaciones tributarias y con el Instituto de Seguridad Social, se encuentra canceladas oportunamente, en relación al ejercicio examinado.

*HUGO F. PAREDES. QUIROZ*
*ASATRICOF*
*CIUDADELA EL ROCIO*
*CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS*
*TELEF. 593 2 2800 677 593 9 9 193 892*

**ANÁLISIS FINANCIERO DE BELEN RUEDA BIENES RAICES S. A.**

**1.- ÍNDICES DE LIQUIDEZ.**

1.1.-INDICE DE LIQUIDEZ

$$\frac{ACTIVO\ CORRIENTE}{PASIVO\ CORRIENTE} = \frac{80.121,84}{80.163.11} = 1.01$$

INTERPRETACIÓN:
La empresa tiene una buena cobertura de pago para los pasivos a corto plazo, este índice es igual a 1.01. Pero se debería considerar en reclasificar las Cuenta de Terrenos ya que no es un Activo Corriente, y, lo mismo sucede con la Cuenta Accionistas `por Pagar, se debería considerar como un pasivo a Largo Plazo

1.1.2.- CAPITAL DE TRABAJO.

ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE = 80.121,84 – 80.163,11 = -41,27

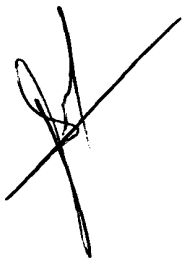
INTERPRETACIÓN:
El capital de trabajo es negativo, un buen porcentaje lo tienen invertido en terrenos, que no se lo debería considera como un activo corriente y en los pasivos sucede lo mismo con la cuenta Accionistas Por Pagar que debería considerarse como un Pasivo a Largo Plazo.

1.1.3. ESTRUCTURA DEL CAPITAL DE TRABAJO

| | | |
|---|---|---|
| DISPONIBLE | 26.471,05 | 33,33% |
| EXIGIBLE | 53.650,79 | 66,67% |
| REALIZABLE | | |
| | | |
| **CAPITAL DE TRABAJO** | **80.121,84** | **100.00%** |

INTERPRETACIÓN:

El 56,97% del capital de trabajo esta invertido en Terrenos que está considerado como un Activo Corriente y si es así debería considerarse como un inventario, el cual sería para la venta, lo que es punto optimo, sin embargo esta inversión garantiza el desarrollo de las actividades de bienes raíces en la empresa.



*HUGO F. PAREDES. QUIROZ*
*ASATRICOF*
*CIUDADELA EL ROCIO*
*CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS*
*TELEF. 593 2 2800 677 593 9 9 193 892*

1.1.4. -ES ESTRUCTURA ACTIVO REALIZABLE

| | | |
|---|---|---|
| INVENTARIOS | | 0.00% |
| TERRENOS INV.LARGO PLAZO | 45.645,00 | 100.00% |
| | | |
| | | |
| **TOTAL REALIZABLE** | **45.645,00** | **100.00%** |

INTERPRETACIÓN:
De los activos realizables se considera Terrenos que aparece como una inversión a largo plazo y representan el 100%

**2.- ÍNDICES DE APALANCAMIENTO**

2.1.-ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{PASIVOS\ TOTALES}{ACTIVOS\ TOTALES} = \frac{80.163,11}{82.797,84} = 96,81$$

INTERPRETACIÓN:
El 96,81% de los activos esta financiado con pasivos, siendo este porcentaje no muy aceptable.
Notándose que la empresa no tiene una buena política de endeudamiento.

2.2.- APALANCAMIENTO PATRIMONIAL

$$\frac{PATRIMONIO}{ACTIVOS\ TOTALES} = \frac{2.634.33}{82.797,44} = 3,18\%$$

INTERPRETACIÓN:
El 3,18% de los activos totales de la empresa se encuentran financiados con el patrimonio.

2.3. ÍNDICE PASIVO SOBRE PATRIMONIO

$$\frac{PASIVOS\ TOTALES}{PATRIMONIO} = \frac{80.163,11}{2.634,33} = 3.043,01\%$$

INTERPRETACIÓN:
La empresa esta arriesgando el 3.043,01% de su patrimonio frente a sus deudas totales este índice deberá mejorar, para disminuir el riesgo frente a terceros.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

***HUGO F. PAREDES. QUIROZ***
***ASATRICOF***
***CIUDADELA EL ROCIO***
***CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS***
***TELEF. 593 2 2800 677  593 9 9 193 892***

2.4.-ÍNDICE ACTIVO FIJO NETO SOBRE PATRIMONIO

$$\frac{ACTIVO\ FIJO\ NETO}{PATRIMONIO} = \frac{989,27}{2.634,33} = 37,55\%$$

INTERPRETACIÓN:
El Activo Fijo Neto esta financiado por el 37,55% del Patrimonio

2.5.-INDICE ACTIVO FIJO BRUTO SOBRE PATRIMONIO

$$\frac{ACTIVO\ FIJO\ BRUTO}{PATRIMONIO} = \frac{2.628,00}{2.634,33} = 99,76\%$$

$$\frac{ACTIVO\ FIJO\ NETO}{ACTIVO\ FIJO\ BRUTO} = \frac{989,27}{2.628,00} = 37,64\%$$

INTERPRETACIÓN:
La empresa tiene un Activo Fijo Bruto total 99,76% sobre el Patrimonio. Los Activos Fijos Netos sobre los brutos representan el 37,64%, esto quiere decir que los activos fijos por depreciarse representan el 26,50% que se deberán tomar en cuenta para los próximos años, en que la empresa deberá seguir beneficiándose del rubro de la depreciación de equipos, quizá mediante la adquisición o reposición de estos.

**3. ÍNDICES DE OPERACIÓN**

3.1.-ROTACJÓN CAPITAL DE TRABAJO

$$\frac{VENTAS}{ACTIVO\ CORRIENTE} = \frac{55.643,92}{80.121,84} = 0,69$$

INTERPRETACIÓN:
Los activos corrientes obtuvieron una rotación de 0,69 veces al año.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

3.2., ROTACIÓN CUENTAS POR COBRAR

$$\frac{VENTAS\ ANUALES}{PROMEDIO\ CUENTAS\ POR\ COBRAR} = \frac{55.643,92}{1.677,06} = 33,18$$

$$\frac{ACTIVO\ FIJO\ NETO}{ACTIVO\ FIJO\ BRUTO} = \frac{989,27}{2.628,00} = 0,38$$

INTERPRETACIÓN:
La cartera de clientes ha rotado aproximadamente 33 veces al año. Y las ventas a crédito se hacen efectivas a los 3 días.

*HUGO F. PAREDES. QUIROZ*
*ASATRICOF*
*CIUDADELA EL ROCIO*
*CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS*
*TELEF. 593 2 2800 677  593 9 9 193 892*

4. ÍNDICES DE RENTABILIDAD

4.1., RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN

$$\frac{UTILIDAD\ NETA}{TOTAL\ ACTIVOS} = \frac{11.588,39}{82.797,44} = 0,14$$

INTERPRETACIÓN:
La rentabilidad de la inversión es de 0.14%, lo cual es aceptable ya que la tasa de interés pasiva se mantiene por estos porcentajes.

4.2., RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO

$$\frac{UTILIDAD\ NETA}{PATRIMONIO-UTILIDAD\ 2009} = \frac{11.588.39}{27.263,69} = 42,50$$

INTERPRETACIÓN:
La rentabilidad del patrimonio es del 42,50%, el mismo que es un resultado aceptable.

4.3., MARGEN DE UTILIDAD

$$\frac{UTILIDAD\ BRUTA\ VENTAS}{VENTAS} = \frac{19.108.67}{55.643,92} = 34,34\%$$

INTERPRETACIÓN:
De las ventas anuales el 34,34% es su utilidad bruta.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
05 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

***HUGO F. PAREDES. QUIROZ***
***ASATRICOF***
***CIUDADELA EL ROCIO***
***CALLE B N66-150 Y DE LOS EUCALIPTOS***
***TELEF. 593 2 2800 677  593 9 9 193 892***

En general la empresa, refleja sus Estados Financieros, en una forma razonable, y de conformidad a los Principios de Contabilidad y normativa legal vigente.

Atentamente,

HUGO F. PAREDES Q.
COMISARIO
BELEN RUEDA BIENES RAICES
R.U.C. 1704747987001
REG. 02534