

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

INFORME DE COMISARIO

Por los Estados Financieros

Terminados al 31 de diciembre del 2011



CONTENIDO

1. Base Legal
2. Antecedentes
3. Contenido
 - a. Cumplimiento de resoluciones
 - b. Control interno
 - c. Entorno económico
 - d. Análisis financiero y su interpretación
 - e. Situación financiera de la Compañía
4. Conclusión
5. Estados Financieros

A los Señores Accionistas

Pongo a su disposición el Informe de Comisario correspondiente al año 2011, de acuerdo a los lineamientos y disposiciones legales:

1. Base Legal

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías establecen el cumplimiento de los requisitos mínimos que deben contener los informes de Comisarios.

2. Antecedentes

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A. es una compañía cuyo objetivo es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

3. Contenido

a. Cumplimiento de Resoluciones

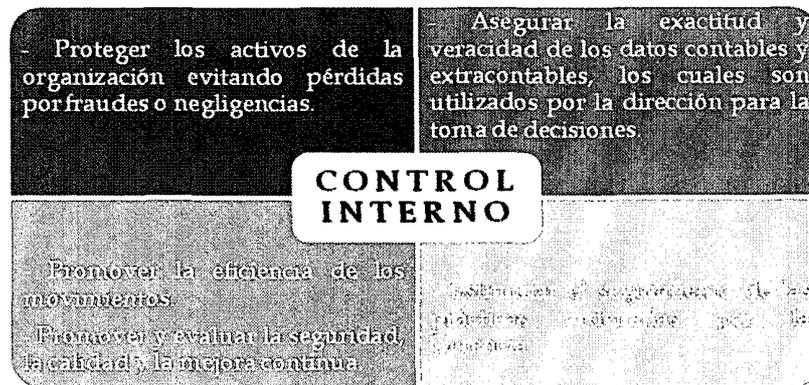
Como parte de la revisión efectuada, se verificó que los administradores hayan dado cumplimiento a: normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de las juntas generales de accionistas y específicamente las obligaciones establecidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías.



b. Control Interno

El control interno es una función que tiene por objeto salvaguardar y preservar los bienes de una compañía, evitar desembolsos indebidos de fondos y ofrecer la seguridad de que no se contraerán obligaciones sin autorización. El sistema de control interno se encuentra conformado por un conjunto de procedimientos (reglamentaciones y actividades) que, interrelacionadas entre sí, tienen por objetivo proteger los activos de la organización.

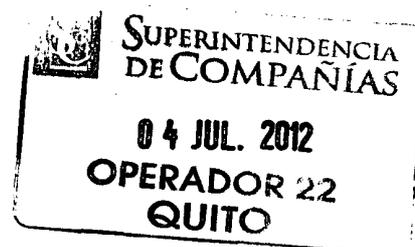
Entre los objetivos del control interno tenemos:



Los elementos que conforman un buen sistema de control interno son:

1. Un plan de organización que proporcione una apropiada distribución funcional de la autoridad y la responsabilidad.
2. Un plan de autorizaciones, registros contables y procedimientos adecuados para proporcionar un buen control contable sobre el activo y el pasivo, los ingresos y los gastos.
3. Procedimientos eficaces así como personal debidamente instruido sobre sus derechos y obligaciones, que han de estar en proporción con sus responsabilidades.

La Compañía Agroinmobiliaria Adelphos S.A. actualmente no mantiene una operación activa. Por tal razón no dispone de una estructura administrativa funcional. De ahí que los procedimientos y controles implementados por la Gerencia hayan sido de índole general.



c. Entorno Económico

El año 2011 fue productivo para el país lo cual se reflejó principalmente en el incremento del 27% en las exportaciones con respecto al 2010; las utilidades de la banca privada se incrementaron de \$261 a \$393 millones de dólares. La mayor liquidez del sistema permitió incrementar el volumen de crédito, que se destinó especialmente a los segmentos de la industria (50,3%) y el consumo (33%), actividades económicas que durante el 2011 demandaron mayores recursos.

El crecimiento de la economía en el año 2011 fue de alrededor del 6,5%, muy superior a la tasa de 3,6% de crecimiento alcanzada en 2010. Estos niveles de crecimiento son producto de la mejora en la mayoría de los sectores; entre los más significativos, se observó un crecimiento en la pesca de aproximadamente el 17% y el sector de la construcción del 31%, sin embargo también se registraron menores niveles de crecimiento en sectores como la refinación de petróleo y el suministro de electricidad y agua.

El petróleo, principal producto de exportación ecuatoriana y pilar fundamental de las finanzas públicas en 2011, finalizó en USD 98,63 por barril, con un nivel estable a lo largo del año, en beneficio de las finanzas públicas.

El sector externo (balanza comercial) en el periodo enero-diciembre del 2011 presentó un déficit de \$717,3 millones, mientras que en el mismo periodo del 2010, el saldo negativo fue de \$1.978,73 millones; esta reducción se dio nuevamente por el importante incremento del precio del barril del petróleo que elevó las exportaciones y también porque las exportaciones no petroleras registraron un incremento de aproximadamente \$1.500 millones.

Debido que el consumo final ha crecido de manera sostenida pero la oferta local no ha sido capaz de responder a ese incremento, las importaciones de bienes de consumo se han incrementado de manera que los productos importados reemplazan cada vez más a los nacionales. En cuanto a las exportaciones actualmente el Estado depende del dinamismo del sector privado, lo cual le resta capacidad de maniobra para la toma de decisiones.

Gran parte de la estabilidad económica se debe a que la dolarización ha eliminado los episodios de crisis cambiarias así como también ha reducido la incidencia y magnitud de los problemas de contagio regionales sobre la economía ecuatoriana. Además ha ayudado a sentar bases firmes para el desarrollo de un sistema productivo sano porque reduce la incertidumbre sobre el manejo macroeconómico.

En lo laboral, la tasa de desempleo urbano se ubicó en 5,1% al cierre del año, lo que implica que la demanda de trabajo aumentó, por lo que disminuyó el desempleo en relación al año anterior.

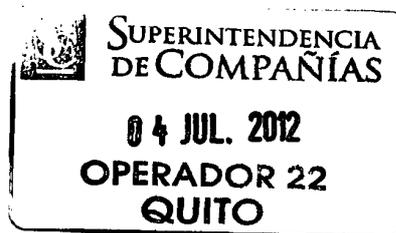


La inflación acumulada del año 2011 fue de 5,41%, frente al 3,33% registrado al cierre del año 2010, lo que se explica principalmente por la inyección de recursos en la economía que ha presionado el nivel general de precios al alza.

En el año 2011 el Estado recaudó por impuestos \$8.570,30 millones, aproximadamente \$500 millones más que en el año 2010; el incremento de la recaudación se explica por las gestiones efectuadas por el Servicio de Rentas Internas para reducir la evasión fiscal, así como por efecto de las reformas impositivas aprobadas en este año influenciadas principalmente por el Código de la Producción y las reformas tributarias.

Para el año 2012 se espera un desempeño económico influenciado fundamentalmente por el favorable comportamiento de los precios internacionales de petróleo y por la orientación general de la política económica tendiente a favorecer la recuperación del papel del Estado y la generación de empleo implementando políticas de carácter social.

Con estas consideraciones, se pronostica que la economía avanzará durante el 2012 en un 5%, con una tasa de inflación de alrededor del 3,2%.



e. Situación Financiera

Durante el año 2011, la Compañía Agroinmobiliaria Adelpfos S.A. no efectuó actividades operacionales relacionadas a su giro de negocio. Únicamente se registra una operación de venta de activos fijos por \$17.143,33. Sin embargo, la compañía registró una pérdida por \$1.740,78 al finalizar el año.

4. Conclusión

Producto de la falta de actividad operacional, la compañía registró pérdidas durante el año 2011, situación que se mantendrá en la medida en que la Compañía se mantenga inactiva.

Adjunto se presentan los Estados Financieros para su aprobación final y declaro haber cumplido con la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías

Atentamente,



Econ. Juan Fernando Reinoso

Comisario de Compañía Agroinmobiliaria Adelpfos S.A.

