

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANDANECO S.A., CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011.

Santo Domingo, 20 de febrero del 2012

Señores Accionistas de CANDANECO S.A.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los estatutos sociales de la empresa CANDANECO S.A., y en cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Compañías (artículo 274), de conformidad con el Art. 231 y 279 de la misma Ley, así como de su Reglamento correspondiente, tengo a bien dirigirme a ustedes para poner en su conocimiento el presente INFORME DE COMISARIO, correspondiente al ejercicio económico del año dos mil once.

La compañía realiza su contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo tanto los saldos que aparecen reflejados en sus Estados Financieros reflejan con exactitud la situación de la compañía al cierre del ejercicio económico del 2011. Debido a que la empresa no realiza una mayor actividad que no sea la de la renta de un solo inmueble, no son mayores los ajustes que deberá realizar para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías de implementar su contabilidad bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS, a partir del año 2012.

A continuación se expresan algunos índices financieros que demuestran la posición de la empresa al 31 de diciembre del año 2011 en donde se observa que posee una liquidez suficiente además de poseer capacidad de pago inmediato y suficiente para cumplir con los compromisos adquiridos en el corto plazo.

El Índice de Liquidez es de 2.57 lo que le permite contar con una disponibilidad suficiente de recursos para atender los compromisos adquiridos en el corto plazo.

El Capital de Trabajo es suficiente para poder operar con soltura las actividades corrientes.

Que por cada dólar de inversión en Activos Totales, la empresa generó apenas tres centavos de dólar americano, en sus ingresos por alquileres de inmuebles. Lo que significa que la empresa no está explotando de una manera adecuada sus activos, ya que requerirá de muchos años para rotar completamente sus activos.

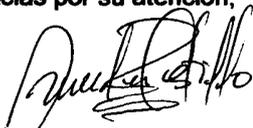
El margen de Utilidad Neta nos arroja un índice muy alto, pero eso se debe a que prácticamente la empresa no realiza mayores gastos en su administración.

Las razones de Endeudamiento nos indican que la empresa tiene dependencia de recursos de terceros para financiar sus actividades productivas en apenas 1.68% en tanto que depende de los recursos internos en un 98,32%.



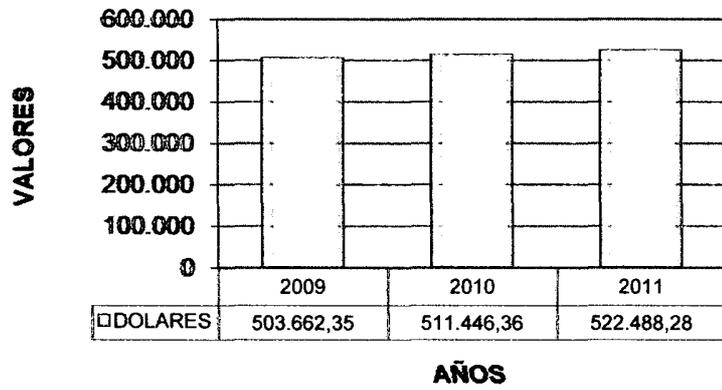
Cuentas	Periodos Fiscales		
	2009	2010	2011
RAZONES FINANCIERAS			
INDICE DE LIQUIDEZ = A.C./P.C.	4,08	4,99	2,57
CAPITAL DE TRABAJO = A.C. - P.C.	2.764,12	9.152,81	13.730,93
ROTACION ACTIVOS FIJOS = VENTAS /A.F.	0,01	0,03	0,03
ROTACION ACTIVOS TOTALES = VENTAS / A.T.	0,01	0,03	0,03
MARGEN UTILIDAD NETA = U.N./VENTAS X 100	62,85	64,68	89,23
RENDIMIENTO ACTIVOS = U.N. / A.T. X 100	0,45	1,67	2,51
RENDIMIENTO PATRIMONIO = U.N./PAT X 100	0,45	1,68	2,55
RAZONES DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO = P.T. / A.T. X 100	0,18	0,45	1,68
RAZONES DE ENDEUDAMIENTO INTERNO = PAT / AT X100	99,82	99,55	98,32

Gracias por su atención.

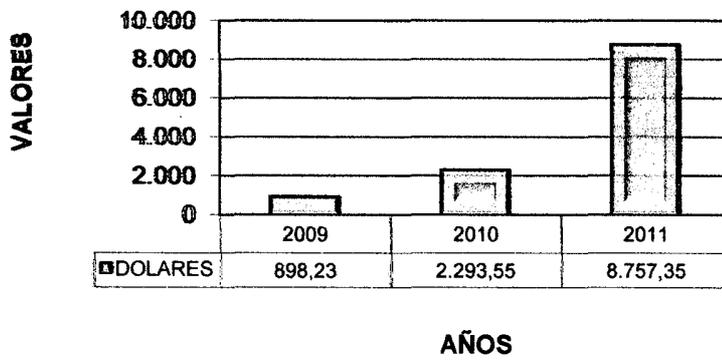


Ing. Andrea Castillo R.
COMISARIO

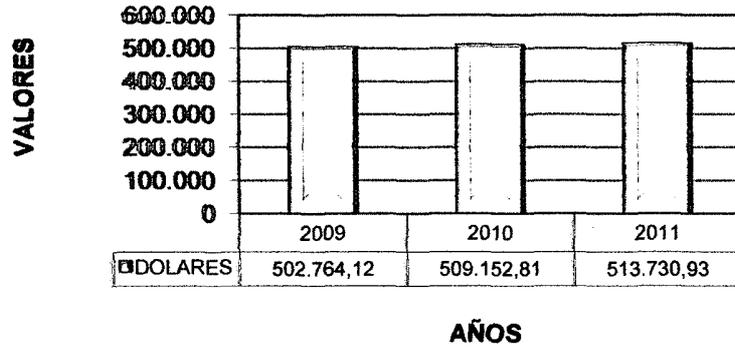
ACTIVOS



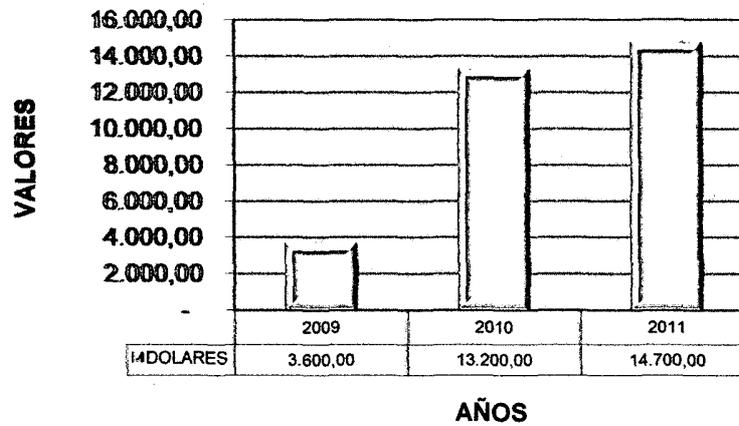
PASIVOS



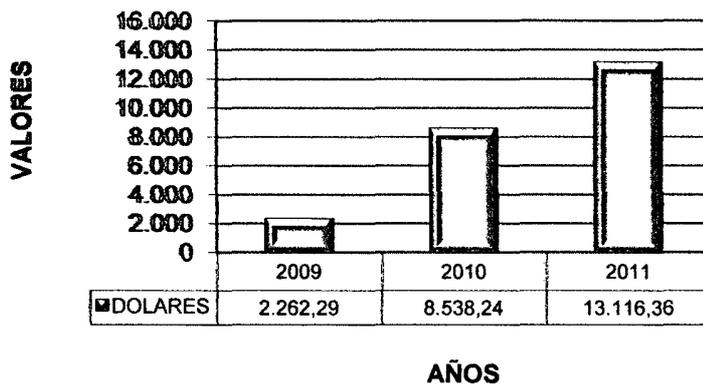
PATRIMONIO



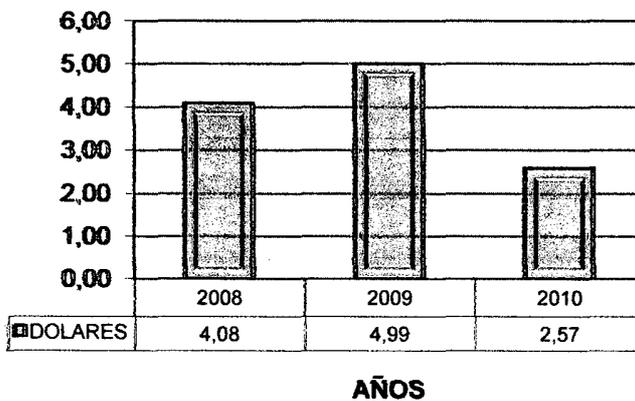
INGRESOS POR VENTAS



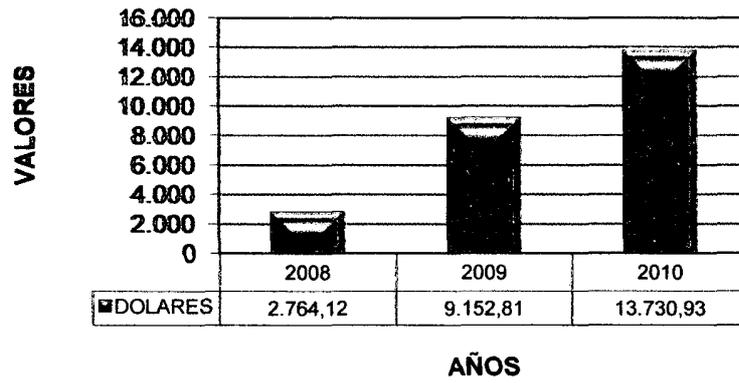
UTILIDAD NETA



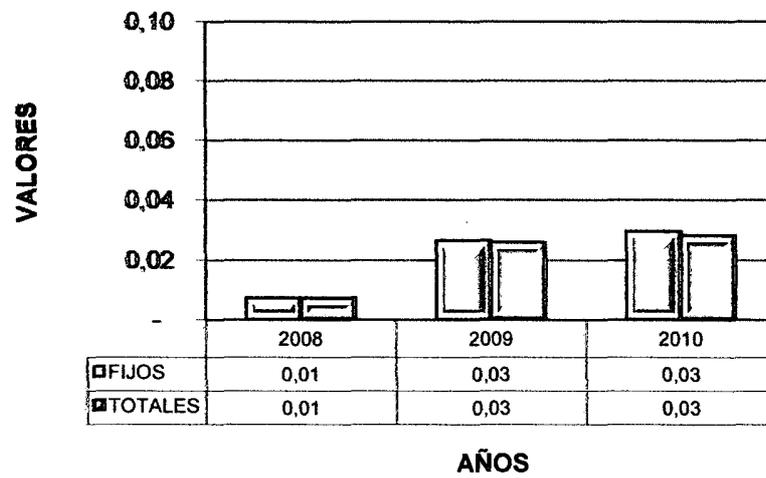
INDICE DE LIQUIDEZ



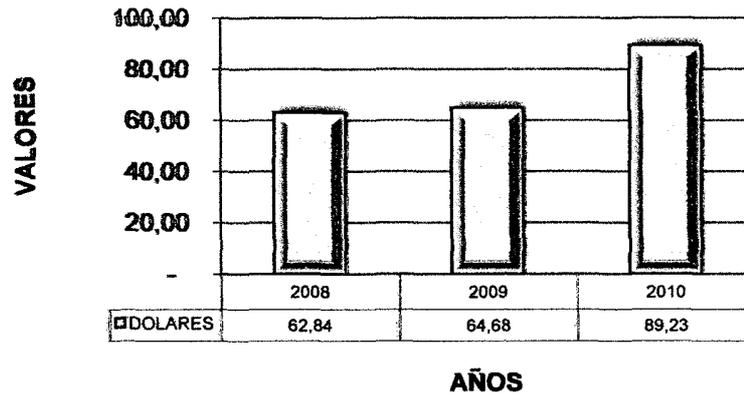
CAPITAL DE TRABAJO



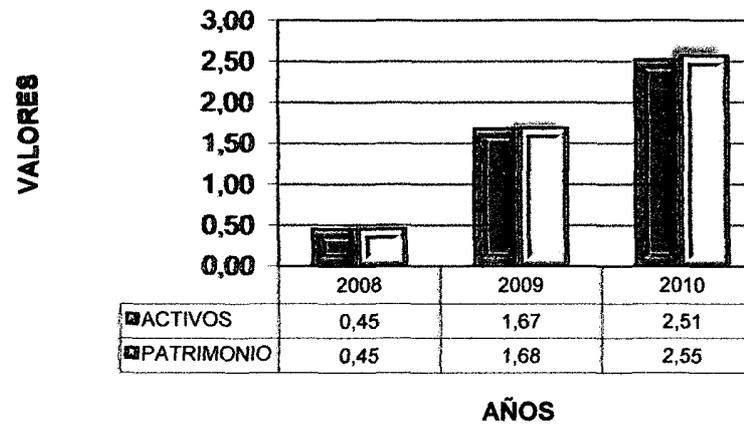
ROTACIÓN DE ACTIVOS



MARGEN DE UTILIDAD NETA



RENDIMIENTO



RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

