

INMOPROVIBAL S.A.

Informe de Comisario por el
Año Terminado el 31 de
Diciembre del 2011.





INFORME DE COMISARIO

Quito, Mayo 30 del 2012.

A los señores accionistas de INMOPROVIBAL S.A.:

De mi consideración:

En cumplimiento al Art. 279 de la Ley de Compañías y los Estatutos de la Compañía, pongo a consideración de ustedes el informe de Comisario de la empresa INMOPROVIBAL S.A., correspondiente a la revisión de los Estados Financieros cortados a diciembre 31 del 2011

A. OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES, DE NORMAS LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS Y LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL.

Luego de revisar la documentación pertinente, me complace en manifestar que los administradores de la compañía han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como las resoluciones adoptadas por la Junta General y el Directorio.

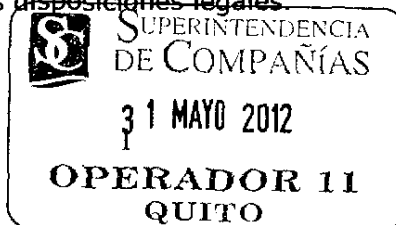
B. CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

Con respecto a las normas de control interno, puedo manifestar que utiliza los procedimientos adecuados en la aplicación de dichas normas y políticas propias de la compañía.

C. ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES

En cumplimiento de mis atribuciones y obligaciones, pongo en consideración los siguientes puntos:

- Los administradores han prestado toda la colaboración necesaria para que pueda cumplir con la función a mi asignada.
- Me cumple informar que la correspondencia, los libros de actas de junta general y de directorio, libro de acciones y accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.



- Se han revisado mensualmente los Balances de Comprobación presentados por Contabilidad y el departamento Financiero.
- Se han realizado revisiones sorpresivas y por lo general trimestralmente de los libros y papeles de la compañía que sustentan la contabilidad que refleja el Sistema Contable, además se han revisado las cajas y la cartera que mantiene la compañía.
- He revisado el Balance de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias de INMOPROVIBAL S.A. de enero a diciembre de 2011.

Los componentes de la estructura financiera de la compañía son:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
a) Activos.	4,961	4,119
b) Pasivos	4,879	4,095
c) Patrimonio (*)	82	24

(*) Se incluye la utilidad del ejercicio del 2011 de US \$58 mil y 2010 por US\$22 mil.

Estos valores han sido conciliados con los respectivos registros contables, sin que se hayan encontrado diferencias.

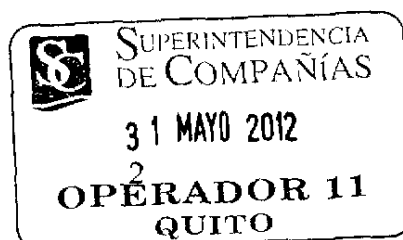
Revisé los libros sociales determinando que los administradores han dado cumplimiento a las normas legales estatutarias, reglamentarias y resoluciones de la Junta General de Accionistas.

En mi opinión la Compañía ha establecido y vigilado razonablemente el cumplimiento de las normas y procedimientos de Control Interno.

Los libros de Actas de la Junta General, libro de Acciones y Accionistas, los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales. Además la custodia y conservación de los bienes de la Compañía son adecuados.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera y los resultados operacionales de INMOPROVIBAL S.A. al 31 de diciembre del 2011.

Del estudio de los Estados Financieros de INMOPROVIBAL S.A., se llegó a las siguientes conclusiones:



	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcent</u> <u>aje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
VENTAS NETAS	1.221	445	776	64%
COSTO DE VENTAS	(1.139)	(401)	(738)	65%
MARGEN BRUTO	82	44	38	46%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:				
Gastos de ventas	(66)	(2)	(64)	97%
Gastos de administración	(74)	(24)	(50)	68%
Total	(140)	(26)	(114)	81%
PERDIDA OPERACIONAL	(58)	18	(76)	131%
OTROS GASTOS (INGRESOS):				
Intereses Ganados	5	1	4	80%
Gastos Bancarios	(3)	(2)	(1)	33%
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	42		42	100%
Otros gastos (ingresos), neto	105	19	86	82%
Total	149	18	131	88%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	91	36	55	60%
MENOS:				
Participación a trabajadores	(14)	(5)	(9)	64%
Impuesto a la renta	(19)	(9)	(10)	53%
Total	(33)	(14)	(19)	58%
UTILIDAD NETA	58	22	36	62%

Comentarios

El rubro Costo de ventas del año 2011, incluye a: costos de construcción de los proyectos que mantiene la compañía durante el período, desde que inicio la compañía se han efectuado 6 proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:



<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>
Angela	26 casas
Lafé	22 casas
Santa Luz	19 casas
San Francisco I	22 casas
San Francisco I	5 departamentos
San Francisco II	31 casas

El rubro de gasto de ventas y gastos administrativos del año 2011 y 2010 incluye los gastos necesarios para la comercialización y administración de los proyectos que mantiene la compañía.

Comentarios de la variación entre los años 2011 y 2010

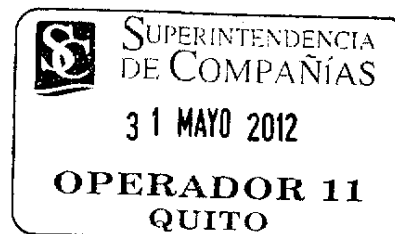
Las Ventas en el año 2011, subieron un 64% con respecto del año 2010.

El Costo de Ventas, se incremento en 65%% con relación al 2010.

Los Gastos subieron en el 2011 en un valor de US\$ 64 mil y porcentualmente subió el 81%, en relación al incremento en las ventas de la Compañía

En los Otros Ingresos se incluye US\$ 131 mil que corresponde principalmente al reverso de gastos registrados en el año anterior por concepto de regalías, adicionalmente US\$ 42 por utilidad en ventas de activos fijos. En esta forma en el año 2011, hubo un incremento en otros ingresos con respecto al año 2010.

Como consecuencia de lo explicado anteriormente el incremento de la utilidad neta en el año 2011 es de US\$ 36 mil que corresponde al 62% con respecto al año anterior.



D. INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES QUE MIDEN LA LIQUIDEZ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total activos corrientes	4.928	3.997	931	19%
Total pasivos corrientes mas anticipos clientes	3.915	2.842	1.073	27%
Capital de trabajo	1.013	1.155	(142)	-14%
Razón corriente	1,26	1,41		

Comentarios :

De estos datos se puede apreciar que INMOPROVIBAL S.A.:

Ha disminuido el Capital de Trabajo, con respecto al año 2010 existe una baja porcentual del 14%.

La razón corriente tuvo una disminución en el año 2010 del 12% teniendo US\$ 1.26 para cobrar por cada US\$ 1.00 de deuda corriente, lo cual significa que podrá cumplir con todas sus obligaciones.





INDICADORES QUE MIDEN EL ENDEUDAMIENTO

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Variación</u>	<u>Porcentaje</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Total Pasivos	3.915	2.842	1.073	27%
Total Activo	4.961	4.119	842	17%
Concentración del endeudamiento a corto plazo	0,79	0,69		

E. CONCLUSION

Concluyo que, revisados los estados financieros y aplicando las razones financieras anteriormente descritas, se determina que la compañía, registra una utilidad al cierre del ejercicio económico, la misma que se genera debido a que la compañía se condujo con una adecuada gestión administrativa, comercial y financiera, en base a la planificación y proyección establecida por la administración.

Se puede determinar que **INMOPROVIBAL S.A.** refleja una razonable operación tanto con relación a su aspecto financiero como en el administrativo, lo que denota que es una compañía que se proyecta a ocupar un liderazgo en el mercado.

Con los resultados obtenidos en el 2011, es de esperarse que en el año 2012 la empresa despegue con una mayor apropiación del mercado, siendo mi única recomendación el de que se mantengan los lineamientos planteados y el control permanente del aspecto financiero y administrativo como se lo está haciendo.

Atentamente,

Ing. Leonardo Aguirre
COMISARIO
Registro No. 17-0468

