

Cuenca, 15 de abril de 2010

Señores Accionistas
CONSTRUCTORA MALO CORRAL S.A.
Ciudad.-

De mi consideración:

En calidad de Comisario de la Compañía "CONSTRUCTORA MALO CORRAL S.A.", pongo a consideración de ustedes el Informe correspondiente al ejercicio económico junio - Diciembre de 2009:

- a) En mi opinión los administradores de la compañía han dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de la Junta General y del Directorio.
- b) La planificación, organización, ejecución y control interno de las diferentes transacciones operativas que se generan en la empresa son las más convenientes para este tipo de negocios.
- c) Se ha revisado cada comprobante de Diario y Pagos, los mismos que constan correctamente contabilizados de acuerdo a las normas y principios contables generalmente aceptados.

Considerando que la compañía ha tenido solamente un periodo de seis meses, la operación es aún pequeña, no habiendo entrado en actividad plena, no se podrá, obviamente, hacer un análisis comparativo con período anterior, debiendo en consecuencia, procederse solamente con un análisis estático a las cuentas de balance y presentar algunos ratios financieros que ayudarán a visualizar la situación de la compañía en el período analizado.

De otro lado, es importante relieves que no se presenta en el período un Estado de Pérdidas y Ganancias, en vista de que los gastos relacionados y los costos directos se han cargado a una cuenta de activo "Obras en Ejecución"; en tanto que los ingresos, correspondientes a valores anticipados por clientes, se ha abonado a una cuenta de pasivo que registra los valores anticipados por construcción en proceso.



Sonia Aguirre Semeria

BALANCE GENERAL – CONDENSADO

Al 31 de diciembre de 2009

1	ACTIVO		
1101	CAJA Y BANCOS	169,690.90	27.37%
1106	OBRAS EN EJECUCION	388,123.42	62.59%
1201	ACTIVOS FIJOS	47,850.00	7.72%
1202	DEPRECIACION ACUMULADA	(3,294.66)	-0.53%
14	ANTICIPOS A PROVEEDORES	17,702.42	2.85%
	TOTAL ACTIVOS	620,072.08	100.00%

2	PASIVOS		
2101	CUENTA POR PAGAR	(2,428.79)	-0.41%
2102	DOCUMENTOS POR PAGAR	720.20	0.12%
2104	IMPUESTOS POR PAGAR	(1,435.18)	-0.24%
2105	ANTICIPOS POR CONSTRUC. EN PROCESO	595,000.00	100.47%
2106	INTERESES POR DECLARAR	365.85	0.06%
	TOTAL PASIVOS	592,222.08	100.00%

3	Patrimonio		
3130	Capital de personas	27,850.00	100.00%
	TOTAL PATRIMONIO	27,850.00	
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	620,072.08	

LAS CUENTAS DEL BALANCE.-

Como se podrá observar en los cuadros anteriores, en el Activo la cuenta con mayor participación es la de Obras en Ejecución, con un 62.59%, que corresponde en un 90% a los terrenos en donde se desarrollará el proyecto de propiedad horizontal "Los Capulíes"; el segundo rubro del activo en importancia es el de Caja y Bancos con un 27.37% del total de éste; seguido en participación por los activos fijos y anticipo a proveedores, en su orden, con participaciones menores al 8%.



Los pasivos con un valor total de US\$ 592.M están representados en su totalidad por los anticipos entregados por construcciones en proceso.

Sonia Aguirre Semeria

El Patrimonio, de US\$ 27.850.00, responde íntegramente a la cuenta del Capital Social, el mismo que se encuentra dividido en 27.850 acciones, cuyo valor nominal es de US\$ 1.00 cada una.

ESTRUCTURA FINANCIERA DE LA EMPRESA.-

Con los índices que se muestran a continuación, se determina la dependencia financiera de la empresa frente a terceros y cómo se refleja el grado en que los acreedores afectan su financiamiento.

El método de índices para analizar la situación de una empresa, debe estar acompañado de una delicada apreciación, pues las características de cada negocio, determinan las políticas y acciones especiales tomadas en su desempeño. Por ello, es muy importante y necesario dejar explicado que, por la propia naturaleza de esta actividad, la dependencia de recursos de terceros es altamente significativa y necesaria; provienen estos recursos de los promitentes compradores, quienes, mediante el sistema de anticipos, reservan las unidades de bienes que les serán entregadas a la conclusión de la obra.

Concebido de esta manera, observamos lo siguiente:

1.- *Participación de los Accionistas en la Empresa:* C/AT , en donde C=capital y AT=activo total. La relación es del 4.5%; lo que significa que, a la fecha de análisis, los accionistas de la empresa son propietarios del total de los activos, solamente en la proporción indicada.

2.- *Participación de Terceros en la Empresa:* PT/AT , en donde PT=pasivo total. Siendo ésta una variación de la anterior, no hace sino mostrar el porcentaje (95.5%) en el que los acreedores aportan al total de activos de la compañía, estableciéndose una importante dependencia en los recursos de su procedencia.

3.- *Relación Accionistas Acreedores:* Pt/PT , en donde Pt=patrimonio. Este índice mide la relación participativa entre accionistas y acreedores, significando en este caso que el patrimonio de la empresa alcanza solamente al 4.70% del valor total adeudado.

4.- *Ratio de Endeudamiento:* PT/Pt Es la relación entre el total de las deudas y el pasivo de la sociedad (patrimonio), determinando la proporción de deudas de la empresa, siendo en el presente caso de 21.22 veces a 1.

Ratificándome en los comentarios previos a este rápido análisis, cabe recomendar a la administración el manejo ponderado de los recursos provenientes de sus promitentes compradores, los que deberán ser invertidos en la construcción del proyecto inmobiliario "Los Capulles".

ADMINISTRACION FINANCIERA.-

Los índices, en este tema, pretenden medir la habilidad que tienen los administradores para cubrir oportunamente su obligaciones, especialmente aquellas de corto de plazo. Para el presente caso, he de comentar que los recursos provenientes de los anticipos de clientes han sido invertidos en el terreno y en rubros relacionados con las construcciones en proceso; es decir, el pasivo será cubierto con el activo prometido en venta, produciéndose un "matching" o "pareamiento" que iguala ambos grupos, encontrándose una asociación positiva entre lo que ingresa a la empresa como deuda (anticipos) y lo que ésta convierte en un activo (bienes construidos) para su cobertura.

EFICIENCIA Y RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES.-

Al encontrarse todavía la empresa en su fase de inicio y, por la naturaleza del negocio, no se cuenta aún con un estado de pérdidas y ganancias que nos permita determinar la eficiencia y rentabilidad de las operaciones.

Conforme a las disposiciones constantes en la Ley de Compañías, relativas a las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios, informo a los señores accionistas:

- 1.- Sobre la constitución y subsistencia de garantías de los administradores y gerentes, no existen por no haberseles requerido.
- 2.- Los balances mensuales de Constructora Malo Corral S.A., para la revisión y análisis han sido entregados oportunamente, por parte de la administración de la empresa.
- 3.- Durante el periodo junio - Diciembre de 2009, la cuenta de Caja y Bancos, han sido analizados conforme a requerimientos de la administración.
- 4.- El balance general y la cuenta de pérdidas y ganancias de la empresa han sido analizados y su informe presentado a la Junta General.
- 5.- Cuando he sido requerido por parte de la administración y por propia iniciativa, he revisado las diferentes operaciones de la empresa, en el período analizado.
- 6.- Los diferentes informes solicitados a los administradores durante el período, sobre las transacciones de la compañía, me han sido proporcionados en forma oportuna.

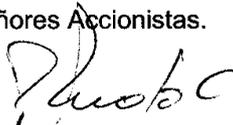


Sonia Aguirre Semerita

7.- Remoción de administradores no he solicitado a los accionistas ni miembros del Directorio por no existir hechos fundamentados para tal petición.

8.- Tampoco he presentado a las Juntas Generales informes sobre denuncias de irregularidades de la administración, por no existir las mismas.

Señores Accionistas.



Ing. Com. Pablo Malo Corral
Comisario
CONSTRUCTORA MALO CORRAL S.A.



Sonia Aguirre Semeria