

Cuenca, 29 de abril de 2011

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 enero - Diciembre de 2010:

- 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 han revisado selectivamente los comprobantes de Diario, Ingresos y Egresos, los mismos que constan correctamente contabilizados de acuerdo a las normas y principios contables generalmente aceptados.
- d) El control interno que se ejerce sobre los diferentes movimientos, es el adecuado y garantiza la corrección de las transacciones.
- e) La Administración de la empresa deberá presentar a la Junat General de Accionistas, para su conocimiento y aprobación, el Cronograma de Implementación de las NIIF's, conforme dispone la Resolución N° ADM08199, PUBLICADA EN EL Registro Oficial N° 378, de julio 10 de 2008.

Es necesario considerar que el año 2010 es el primer año completo de operación de la compañía, por lo que, al practicar un análisis comparativo de las cifras con el período junio-enero de 2009, encontraremos que las variaciones son sensiblemente altas, incrementándose notablemente el ingreso por anticipos en los compromisos de venta de las unidades habitacionales, así como su contraparte en las obras en ejecución, lo cual deja ver que se están invirtiendo correctamente los recursos provenientes de los promitentes compradores y del crédito bancario obtenido para la construcción.

Es de mucha importancia tener presente el accidente constructivo, sufrido a comienzos de año, cuando la obra civil se encontraba en su fase inicial de excavaciones para la cimentación y conformación de las plantas de subsuelo.

La afectación de este siniestro a los colindantes de la edificación, hizo que la empresa tenga que afrontar con las indemnizaciones reclamadas por los afectados. Lastimosamente, no se contó oportunamente con un seguro que cubra los riesgos de la construcción.

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 los promitentes compradores. El Art. 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno, posibilita optar por el sistema de "obra terminada", para las construcciones que duren más de un año, que es el escogido para la empresa y que determinará el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa.

LAS CUENTAS DEL BALANCE.-

Como se podrá observar en el cuadro el balance adjunto, en el Activo la cuenta con mayor participación es la del Activo Corriente (83.74%), cuyo rubro más alto es el de Obras en Ejecución, que representa el 72.18% del total de los activos. Participa en los activos con un 14.25%; y, en 7.22%, el efectivo que mantiene al cierre del año. Las cuentas de Impuestos Pagados (IVA) y la de Anticipos a Proveedores, representan el 4.34% y 3.17%, respectivamente, del Activo Total.

Los pasivos con un valor total de US\$ 1.811.672.68 están representados en el 82.24% por los anticipos entregados por los promitentes compradores de departamentos; en tanto que, las Cuentas y Documentos por Pagar, hacen el 12.22% de las obligaciones de la empresa. Los Aportes para Futuras Capitalizaciones, en un monto de US\$ 100M, representan el 5.52%.

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.

Para tener una mejor visión sobre la evolución y actual situación de la empresa, es conveniente revisar las variaciones que se han dado en el período analizado con respecto al anterior: El Activo Corriente presenta un incremento de US\$ 1.333M, que significa el 641.25%; debido fundamentalmente a la mayor inversión en la construcción del edificio. Es importante resaltar el incremento generado en el Activo Fijo, en un valor de US\$ 214M, debido a la adquisición hecha de una de las casas vecinas, afectadas en el penoso suceso, mencionado en párrafos anteriores. En las cuentas del Pasivo, los pagos anticipados por la adquisición de las unidades habitacionales, experimentan un substancial crecimiento, lo que deja ver que el proyecto ha sido bien recibido en el mercado, denotándose la confianza en la empresa, en sus personeros y en la obra misma. La empresa ha visto conveniente buscar apalancamiento a través de créditos en el sistema financiero, US\$ 200M y hacer un aporte para

futuras capitalizaciones, en un valor de US\$ 100.000.00. Por último, las cuentas patrimoniales no han sufrido variación en este nuevo período.

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 1.51%; 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. Si la relación la practicamos con el aporte para futuras capitalizaciones, ésta será del 6.95%

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 (98.5%) en el que los acreedores aportan al total de activos de la compañía, estableciéndose una importante dependencia en los recursos de su procedencia. Si hacemos el mismo ejercicio anterior, la relación será del 93.05%

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 (incluye los aportes) de la empresa alcanza solamente al 7.47% 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 13.39 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 exclusivamente en la construcción del proyecto inmobiliario "Los Capulíes".

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. En el presente caso observamos que, al cierre de este año, los recursos entregados por los promitentes compradores empatan con lo invertido en la construcción (Obras en Ejecución), más el disponible de Caja y Bancos.

EFICIENCIA Y RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES.-

Al encontrarse la empresa trabajando en función de la modalidad "obra terminada" 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:

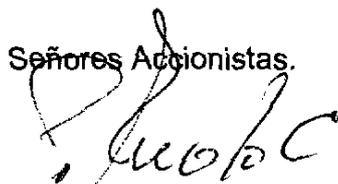
- 1.- Sobre la constitución y subsistencia de garantías de los administradores y gerentes, no existen por no haberseles requerido.
- 2.- Los balances mensuales de Constructora Malo Corral S.A., para la revisión y análisis han sido entregados oportunamente, por parte de la administración de la empresa.
- 3.- Durante el periodo enero - diciembre de 2010, 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 periodo 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.

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.

CONSTRUCTORA MALO CORRAL S.A

BALANCE GENERAL - CONDENSADO COMPARATIVO 2009-2010

DESCRIPCION	Año 2009	Porcentaje Participación	Año 2010	Porcentaje Participación	Variación	Porcentaje	
1	ACTIVO						
11	ACTIVO CORRIENTE	207,814.32	33.51%	1,540,417.91	83.74%	1,332,603.59	641.25%
1101 - 1102	CAJA Y BANCOS	169,731.73		132,728.24		(37,003.49)	-21.80%
1103	CUENTAS POR COBRAR			190.32		190.32	
1104	IMPUESTOS PAGADOS (IVA)			79,792.71		79,792.71	
1106	OBRAS EN EJECUCION	38,123.42		1,327,706.64		1,289,583.22	3382.65%
1201	ACTIVOS FIJOS	47,850.00	7.72%	262,168.79	14.25%	214,318.79	447.90%
1202	DEPRECIACION ACUMULADA	(3,294.66)	-0.53%	(21,318.67)	-1.16%	(18,024.01)	547.07%
14	ANTICIPOS A PROVEEDORES	17,702.42	2.85%	58,254.65	3.17%	40,552.23	229.08%
15	TERRENOS	350,000.00	56.45%	-	0.00%	(350,000.00)	-100.00%
	TOTAL ACTIVOS	620,072.08	100.00%	1,839,522.68	100.00%	1,219,450.60	196.66%
2	PASIVOS						
2101	CUENTA POR PAGAR	(2,428.79)	-0.41%	204,689.27	11.30%	207,118.06	-8527.62%
2102	DOCUMENTOS POR PAGAR	720.20	0.12%	16,635.56	0.92%	15,915.36	2209.85%
2104	IMPUESTOS POR PAGAR	(1,435.18)	-0.24%		0.00%	1,435.18	-100.00%
2105	INGRESOS ANTICIPADOS	595,000.00	100.47%	1,489,982.00	82.24%	894,982.00	150.42%
2106	PRESTAMOS SOCIOS	365.85	0.06%	365.85	0.02%	-	0.00%
2107	APORTE FUTURAS CAP.			100,000.00	5.52%	100,000.00	
	TOTAL PASIVOS	592,222.08	100.00%	1,811,672.68	100.00%	1,219,450.60	205.91%
3	Patrimonio						
3130	Capital de personas	27,850.00	100.00%	27,850.00		-	
	TOTAL PATRIMONIO	27,850.00	100.00%	27,850.00		-	
	TOTAL PASIVO + CAPITAL	620,072.08		1,839,522.68		1,219,450.60	196.66%

P. Quoloc



30 MAY 2011

CR 1 11