

Cuenca, mayo de 2012

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 2011:

- 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.

Como veremos más adelante, al tratar sobre las cuentas del balance, apreciaremos variaciones muy importantes entre el año terminado el 31 de diciembre de 2011, comparativamente con el de 2010, incrementándose notablemente el ingreso por anticipos en los compromisos de venta de las unidades habitacionales, así como su contraparte en las obras en ejecución, gastos administrativos y anticipos a proveedores (costos directos e indirectos), lo cual deja ver que se están invirtiendo correctamente los recursos provenientes de los promitentes compradores y del crédito bancario obtenido para la construcción.

El problema surgido a comienzos del año pasado, dentro del proceso constructivo, cuando la obra civil se encontraba en su fase inicial de excavaciones para la cimentación y conformación de las plantas de subsuelo, le llevó a la empresa a afrontar una dura situación que afectó su liquidez, ya que debió atender las indemnizaciones reclamadas por los colindantes afectados.

También, para este período, debemos informar que no se presenta 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 del balance condensado adjunto, en el Activo la cuenta con mayor participación es la del Activo Corriente (72.31%), cuyo mayor componente es el de Obras en Ejecución, que representa el 63.18% del total de los activos y el 37.38% del Activo Corriente. Participa en los activos con un 19.90% los anticipos dados a proveedores de bienes y servicios invertidos en la construcción, habiendo tenido un crecimiento importante frente al año anterior. Decrecimiento se observa en el saldo que, a fin de año, contaba en Bancos, producto de la utilización de recursos relacionados con la construcción. Es importante mencionar el incremento en la cuenta de impuestos (Crédito Tributario) que contabiliza un valor de US\$ 110.088.85; En el rubro Cuentas por Cobrar se observa un crecimiento muy importante de US\$ 145.6M, los mismos que deberán regularizarse con la documentación correspondiente. Los gastos administrativos, también han experimentado un considerable aumento, relacionado, así mismo, con el proceso constructivo.

Los pasivos con un valor total de US\$ 2.789.760.38 están representados en el 80.91% por los anticipos entregados por los promitentes compradores de departamentos, recursos que han experimentado un importante crecimiento del 51.5% en los períodos analizados; Las Cuentas y Documentos por Pagar, hacen el 14.26% de las obligaciones de la empresa, incluyéndose en este último segmento el crédito bancario por US\$ 396.M. Los Aportes para Futuras Capitalizaciones, en un monto de US\$ 100M, representan el 3.58%.

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. No se han experimentado variaciones.

Aunque ya se ha expresado cuáles han sido las principales variaciones en los diferentes rubros, es interesante hacer notar que, en forma global, el crecimiento del total de los activos, va de la mano con el crecimiento de los pasivos, en una relación del 53.17%, para los primeros; y, del 53.99%, para los segundos.

Como se mencionara en el informe anterior, los pagos anticipados por la adquisición de las unidades habitacionales, dejan 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.

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 1.00%; 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 4.54%

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 (99.0%) 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 95.5%

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 4.75% 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 21.04 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 los anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios.

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 2011, las cuentas de Caja y Bancos, han sido analizadas conforme a requerimientos de la administración.
- 4.- El balance general de la empresa ha sido analizado 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.
- 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.

Senores Accionistas.


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

CONSTRUCTORA MALO CORRAL
BALANCE CONDENSAIDO COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE DE 2010 - 2011

CODIGO	DESCRIPCION CUENTA	Año 2011	Año 2012	Participación	Variación
1 ACTIVO		1,839,522.68	2,817,610.38	100.00%	978,087.70
11 ACTIVO CORRIENTE		1,540,417.91	2,037,446.43	72.31%	497,028.52
1101 CAJA		500.00	500.00		
1102 BANCOS		132,228.24	773.14		(131,455.10)
1103 CUENTAS POR COBRAR		190.32	145,840.98		145,650.66
1104 IMPUESTOS		79,792.71	110,088.85	30.296.14	
1106 OBRAS EN EJECUCION		1,327,706.64	1,780,243.46	452,536.82	
110601 COSTO DE OBRA EN EJECUCION		1,160,306.99	1,495,926.98	335,619.99	
110602 GASTOS ADMINISTRATIVOS		167,399.65	284,316.48	116,916.83	
11060201 GASTOS		167,399.65	169,439.82	2,040.17	
12 ACTIVO FIJO		240,850.12	219,472.53	7.79%	(21,377.59)
14 ANTICIPOS		58,254.65	560,691.42	19.90%	502,436.77
1401 ANTICIPO PROVEEDORES		56,966.45	556,091.38		499,124.93
1402 ANTICIPO SEGUROS		288.20	3,600.04		3,311.84
1403 INTERESES ANTICIPADOS		1,000.00	1,000.00		
2 PASIVO		1,811,672.68	2,789,760.38	100.00%	978,087.70
21 PASIVO CORRIENTE		1,811,672.68	2,789,760.38		
2101 CUENTA POR PAGAR		204,689.27	397,861.45	14.26%	193,172.18
2102 DOCUMENTOS POR PAGAR		16,635.56	34,389.93	1.23%	17,754.37
2105 INGRESOS ANTICIPADOS		1,489,982.00	2,257,099.00	80.91%	767,117.00
2106 INTERESES POR DECLARAR			410.00	0.01%	410.00
2107 PRESTAMO SOCIOS		100,365.85	100,000.00	3.58%	(365.85)
3 PATRIMONIO		27,850.00	27,850.00		
31 CAPITAL SOCIAL		27,850.00	27,850.00		
3130 Capital de personas		27,850.00	27,850.00		

Ing. Monica Urdiales
 CONTADORA

Arq. Esteban Malo
 GERENTE