

Cuenca, 10 de Septiembre de 2009

Señores

DIRECTORES DE INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA ALIGLA S.A.
Ciudad.

El suscrito, dando cumplimiento a mis funciones de Comisario de Inmobiliaria y Comercializadora ALIGLA S.A. he procedido a revisar los estados financieros presentados por la Empresa y que corresponden al periodo comprendido Enero 1 a Diciembre 31 del 2008.

De la revisión llevada a efecto a los estados financieros, y de la verificación de los registros contables, informo a Uds., que la Contabilidad de la Empresa es llevada con aplicación a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que la misma se encuentra debidamente documentada y que las cifras de los balances son fiel reflejo de dichos registros.

En relación con lo que determina la Ley de compañías, luego de la revisión de las cuentas, encontramos que sus saldos corresponden a los registros normales de la contabilidad y reflejan la realidad de cada uno de ellos.

Existen normas para control de los activos y pasivos, por lo que puedo manifestar que el control interno de la Empresa es adecuado. Asimismo la administración ha dado cumplimiento a las reglamentaciones vigentes, tanto a lo referente a las leyes tributarias, cuanto societarias así como en el cumplimiento de lo dispuesto por la Junta General la Junta General de Accionistas.

Los libros sociales como son las Juntas Generales, el expediente de Juntas, el libro de acciones y accionistas se encuentran debidamente elaborados y legalizados por lo que la Administración ha cumplido con las disposiciones legales en vigencia, así como por lo resuelto por la Junta General de Accionistas.

ANÁLISIS EXTERNOS DE ÍNDICES FINANCIEROS:

Con la finalidad de conocer la capacidad de la Empresa para cumplir con sus obligaciones de pago, el uso que se está dando a los activos, y la rentabilidad que ha generado el manejo administrativo, he preparado un análisis comparativo con los Estados Financieros cortados a Diciembre 31 de 2007 y 2008 respectivamente.

Comparando con el periodo anterior se observa que los activos corrientes registran un decremento USD 145.697,02 equivalente a un -58,79%, en tanto que los pasivos corrientes se han disminuido en USD 86.728,26 equivalente a un -99,29%. Estos cambios desproporcionales en los activos y pasivos corrientes de la empresa han mejorado la capacidad de pago de la misma de USD 2,84 en el 2007 a USD 163,53 en el 2008, produciéndose una mejora notable en su liquidez; pues de cada dólar que adeudamos disponemos de USD 163,53 para pagar en el corto plazo. Es importante indicar que estos cambios son producto del registro de la venta de las dos viviendas terminadas el año anterior en el Proyecto Chaguarchimbana, cuyos cobros estaban registrados como anticipo de clientes.

Observando el parámetro de las Cuentas por Cobrar, se determina que el periodo de cobro en días ha disminuido ostensiblemente a pesar de existir un incremento en los ingresos de USD 115.000,00 con respecto al año anterior. Asimismo el saldo de las cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2008 se ha incrementado en un 52,63%; en otras palabras se observa un decremento considerable en la morosidad de cobro de las cuentas que representa el -60,61% en relación con el año anterior.

| | | |

Desde el punto de vista del apalancamiento financiero se determina que los acreedores han proporcionado el 107,45% del financiamiento total de la empresa, los créditos a corto plazo se han disminuido en un - 99,26% en tanto que los créditos a largo plazo se han reducido en -34,30% con respecto al año anterior.

RENTABILIDADES:

Del análisis de los costos operacionales en función de los ingresos totales, tenemos que esta cuenta a Diciembre 31 de 2008 registra en términos porcentuales el 96,14% de los ingresos y comparativamente con el año anterior, los costos operacionales han pasado de 130,63% en el 2007 a 96,14% en el 2008, es decir se han reducido, de ésta manera se determina que los diferentes parámetros de rentabilidad considerados en el presente estudio sean positivos.

CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA:

Del estudio comparativo del Capital del Trabajo, se observa que el incremento desproporcional de los pasivos corrientes respecto a los activos corrientes, han sido los determinantes para que el Capital de Trabajo de la Empresa haya disminuido de USD 160.467,74 en el 2007 a USD 101.498,98 en el ejercicio 2008, representando el -36,75% de decremento.

En este periodo, los activos fijos netos, registran una disminución del 32,44% con respecto al año anterior, esto se debe básicamente a la recuperación de la inversión a través de la depreciación.

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto Señores Accionistas, los balances presentados a Diciembre 31 del 2008 a mi juicio reflejan razonablemente la situación financiera de la Empresa, y los resultados a la fecha indicada son los que realmente se han obtenido por lo que me permito sugerir a Uds. que los mismos sean aprobados.

Atentamente,



Eco. Sara Merchán T.
COMISARIO