

INMOBILIARIA LA GERMANIA C. LTDA.

INFORME DEL COMISARIO

En la ciudad de Cuenca a 30 de Abril del 2008, la Ing. Com. Contador Amada Aguilar, en calidad de comisario de la Inmobiliaria La Germania C. Ltda. Presenta a los socios el informe de análisis del Balance General y Balance de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre del 2007, en base a la información de la contabilidad elaborada por la contadora Sra. Miriam Vásquez de la siguiente manera.

En relación al Activo Corriente, estas cuentas han disminuido considerablemente debido a el pago de pasivos a largo plazo es decir , las inversiones temporales que se contaba en el año 2006, que en cierto punto no daban los rendimientos financieros que justifiquen mantener una deuda de pasivo a largo plazo se han sincerado, lo que a ocasionado una disminución considerable de dicho pasivo, lo que sirve para tener una idea clara de los saldos reales de lo que posee la Inmobiliaria La Germania.

En el año 2007 se han realizado inversiones en edificaciones por un monto de 153.567.03 dólares, que es muy favorable porque constituye un activo que en el transcurso del tiempo ira adquiriendo plusvalía, pero lo que hay que destacar es que la Inmobiliaria empieza a tener bienes que representan ante los proveedores e instituciones financieras una solvencia para en un momento determinado solicitar créditos.

En el año de análisis se han adquirido semovientes que en cierto modo a ayudado a contribuir con ingresos por la venta de leche que han ayudado a amortizar las perdidas de años anteriores.

En relación a los Pasivos, esta cuenta a crecido debido que se debe a proveedores en especial a la empresa Agencia de Viajes WANDERJAHR que a la fecha 15 de noviembre del 2007 tiene un saldo por pagar de 100.200 dólares, seria conveniente realizar un análisis por la generación de esta deuda.

Los Pasivos a Largo Plazo, como lo mencione anteriormente se ha depurado teniendo al cierre del año 2007 un saldo de 265.362.41 dólares que al ser los deudores en su mayoría socios de la empresa Inmobiliaria se considera un valor muy manejable.

En cuanto al Patrimonio, el capital se mantiene en iguales valores que el año anterior, lo que hay que destacar es que en presente ejercicio económico existe una utilidad líquida por 26.443,72 dólares, valor muy significativo que ha servido para que en ese año los socios tengan utilidades por su capital invertido, y se ha amortizado una parte de las pérdidas de años anteriores.

La utilidad obtenida en el 2007 principalmente se debe a valores que han generado los ingresos bancarios en un valor muy representativo de 65.398.88 dólares en este año a comparación con los 576,51 dólares del año 2007.

Los ingresos por arriendos se han incrementado en porcentajes cercanos al 50% en relación con el año anterior, valores muy superiores a la inflación que pronostico el Banco Central del Ecuador para el año 2007

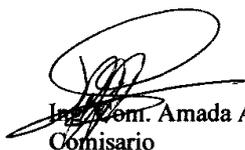
Los gastos de sueldos, beneficios sociales, servicios básicos, impuestos, fletes, depreciaciones útiles de oficina, entre otros se incrementaron de acuerdo a la inflación y al giro del negocio.

En cuanto al gasto administrativo de mantenimiento de 15.358.86 dólares es alto por lo que sería conveniente analizar minuciosamente porque se ocasionó este gasto y cuales fueron los rubros que se pago bajo esta cuenta.

Es de tener en cuenta que algunos saldos que me proporciono la contadora en los respectivos mayores, que inclusive están con lápiz resaltador no constan, o no concuerdan con la declaración de impuesto a la renta que se presento al Servicio de Rentas Internas.

En resumen el manejo Gerencial de Inmobiliaria La Germania ha sido muy satisfactoria en el año 2007, porque se ha buscado nuevas formas de inversiones, con el resultado de incrementar los ingresos y de esta manera obtener una utilidad en el ejercicio económico 2007.

Atentamente:


Ing. Com. Amada Aguilar
Comisario