

C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa II
Teléfono: 09 6 086685

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas de INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.:

Traigo ante ustedes mi Informe de Comisario correspondiente al año 2010, en cumplimiento de lo estipulado en el Art. 279 de la Ley de Compañías y en la Resolución No. 92.1.4.3.0013 publicada en el R.O. 44, 13-X-92 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Practiqué varias pruebas técnicas y de razonabilidad a los Estados Contables y Financieros, obteniendo como resultado, que los mismos cumplen con lo dispuesto por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, en vigencia desde Julio de 1.999 y que presentan razonablemente, la posición financiera y los resultados de las operaciones de la empresa.

De lo realizado, el resultado es el siguiente:

- El control interno es idóneo. La correspondencia, libros Societarios, documentación contable y el sistema computarizado utilizado, están bajo normas y parámetros de general aceptación en el Ecuador.
- Los resultados de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2.010, reflejan la situación económica y financiera de la compañía, por consiguiente sus resultados son reales, los mismos que se encuentran estipulados en las declaraciones realizadas al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías.
- Existe un cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.
- Es efectivo el cumplimiento a las normas legales, estatutarias, reglamentarias y a las resoluciones de la Junta General y de lo que establece la Ley de Compañías en su articulado número 291.



C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa II
Teléfono: 09 6 086685

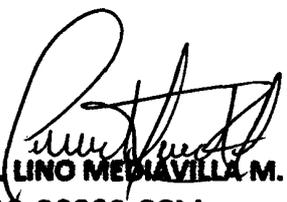
- **Los Activos Corrientes** tuvieron un incremento del **11,97%** correspondientes a US\$8.128 motivado por el aumento del efectivo y sus equivalentes y de los exigibles.
- En cuanto a los **Activos Fijos**, hubo un incremento del **73,57%** correspondientes a US\$416.346 principalmente al incremento de las Obras en Proceso.
- Los **Pasivos Corrientes** disminuyeron en un **- 44,70%** que significan US\$249.864 tanto en proveedores locales como en préstamos a relacionados.
- El **Pasivo No Corriente** en contrapartida, aumentó en US\$671.493 debido a que se buscó financiamiento a largo plazo del exterior.
- El **Patrimonio** aumentó en un **3,80%**, que son US\$2.846 por el incremento de las utilidades acumuladas.
- La **utilidad del ejercicio** después de la Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta, es de US\$2.846 en el 2010, disminuyendo en US8.415 con respecto al 2009.



C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa II
Teléfono: 09 6 086685

- El Capital de Trabajo al 31 de Diciembre del 2.010 disminuyó, mientras que el del 2009 fue de -US\$491.088, para el 2010 quedó en -US\$233.096 (Anexo 3)
- El índice de solvencia como consecuencia de ese capital de trabajo negativo, no alcanza el índice ideal de US\$1, mientras que en el 2009 fue de -US\$0,12 en el 2010, llegó a -US\$0,25.
- El apalancamiento total para el 2010 se encuentra en el 93%, mientras que para el 2009 fue del 88%, producto del incremento del pasivo y del activo.
- El Patrimonio frente al Activo Total, es de 7%; es decir, los Accionistas son propietarios de la Compañía en este porcentaje mientras que en el 2009 fue del 12%.
- La rentabilidad del Patrimonio se ubica en el 4%, en el 2009 fue del 15%.
- La rentabilidad sobre el Capital Suscrito y Pagado, es del 6% mientras que en el 2009 fue del 24%.

Es todo cuanto puedo informarles señores Accionistas.
Atentamente,


CPA. LCDO. LINO MEDIAVILLA M.
MAT. 13-20902 CCM



ANEXO No.1

**ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS
PERIODOS 2.009 Y 2.010
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

	2009	%	2010	%	%	VARIACIÓN
INGRESOS	31.921,48	100%	36.471,48	100%	14,25%	4.550,00
ARRENDAMIENTOS	24.471,48		36.471,48			
OTROS INGRESOS	7.450,00		0,00			
<hr/>						
EGRESOS	15.175,59	47,54%	32.241,89	88,40%	112,46%	17.066,30
GASTOS DE ADMINISTRACION	15.067,73		32.241,89			
GASTOS FINANCIEROS	107,86					
<hr/>						
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE PART. E IMP.	16.745,89	52,46%	4.229,59	11,60%	-74,74%	-12.516,30





**BALANCES GENERALES COMPARATIVOS
PERIODOS 2.009 Y 2.010
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

	2009	2010	VARIACIÓN	
ACTIVO				
ACTIVOS CORRIENTES	67.917	76.045	11,97%	8.128
DISPONIBLES	440	2.996	2.556	
EXIGIBLES	<u>67.477</u>	<u>73.050</u>	5.573	
ACTIVOS FIJOS	565.940	982.287	73,57%	416.346
· TERRENOS	367.860	377.860	10.000	
EDIFICIOS	165.574	156.713	-8.861	
OBRAS EN PROCESO	32.373	447.603		
INSTALACIONES	<u>133</u>	<u>111</u>	<u>-22</u>	
TOTAL ACTIVOS	<u><u>633.857</u></u>	<u><u>1.058.332</u></u>	66,97%	<u><u>424.475</u></u>



PASIVO

PASIVOS CORRIENTES	559.005	309.141	-44,70%	-249.864
PROVEEDORES LOCALES	187.023	54.473		-132.551
PRSTAMOS ACCIONIST. Y RELAC.	370.102	254.668		-115.434
IMPUESTOS Y RETENC. POR PAGAR	1.879			-1.879
	<hr/>	<hr/>		<hr/>
PASIVOS NO CORRIENTES		671.493		671.493
OBLIGACIONES EXTERIOR	<hr/> 0	<hr/> 671.493		
TOTAL PASIVOS	<hr/> 559.005	<hr/> 980.634	75,42%	421.629
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	46.057	46.057		0
RESERVAS	7.728	6.477		-1.251
APORTES PARA FUTURAS CAPTZ.	360	360		0
UTILIDADES (PERDIDAS) ACUMULADAS	9.446	21.959		12.513
RESULTADO DEL EJERCICIO	<hr/> 11.261	<hr/> 2.846		<hr/> -8.415
TOTAL PATRIMONIO	<hr/> 74.852	<hr/> 77.699	3,80%	2.846
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<hr/> 633.857	<hr/> 1.058.332	66,97%	<hr/> 424.476

ANEXO No.3



**INDICES FINANCIEROS
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
PERÍODOS 2009 Y 2010**

	2009		2010			
<u>CAPITAL DE TRABAJO</u>						
ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	=	67.917 - 559.005 =	-\$ 491.088,00	76.045 - 309.141 =	-\$ 233.096,00	
<u>INDICE DE SOLVENCIA</u>						
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	=	<u>67.917</u>	=	<u>\$ 0,12</u>	=	<u>\$ 0,25</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		<u>559.005</u>		<u>309.141</u>		
<u>APALANCAMIENTO</u>						
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	=	<u>559.005</u>	=	<u>88%</u>	=	<u>93%</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>633.857</u>		<u>1.058.332</u>		
<u>PATRIMONIO FRENTE AL ACTIVO TOTAL</u>						
<u>PATRIMONIO</u>	=	<u>74.852</u>	=	<u>12%</u>	=	<u>7%</u>
<u>ACTIVO TOTAL</u>		<u>633.857</u>		<u>1.058.332</u>		
<u>RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO</u>						
<u>UTILIDAD NETA</u>	=	<u>11.261</u>	=	<u>15%</u>	=	<u>4%</u>
<u>PATRIMONIO</u>		<u>74.852</u>		<u>77.699</u>		
<u>RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>						
<u>UTILIDAD NETA</u>	=	<u>11.261,00</u>	=	<u>24%</u>	=	<u>6%</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		<u>46.057,00</u>		<u>46.057,00</u>		