

C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGFER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa 11
Teléfono: 09 6 086685

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas de INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.:

Conforme a lo dispuesto 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, presento a ustedes, mi informe de Comisario para el año 2011.

He procedido a efectuar 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.

Este es Señores Accionistas, el análisis realizado:

- Se ha implementado un excelente control interno. 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 2011, 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.
- Se ha cumplido oportunamente con la cancelación de los impuestos a la Renta, Retenciones, I.V.A. y otros.
- Existe un total 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.

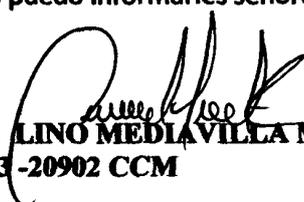


C.P.A. LCDO. LINO MEDIAVILLA MEDIAVILLA
COMISARIO DE "INMOBILIARIA INMODEGER S.A."
Dirección: Ciudad del Sol Manzana N Villa 11
Teléfono: 09 6 086685

- Los Ingresos Operacionales totalizaron en el 2011: US\$66.871,48 mientras que en el 2010, fueron de US\$36.471,48
- Como contrapartida, los Egresos en el 2011, fueron de US\$65.346,22 y en el 2010, de US\$36.471,48
- La utilidad del ejercicio fue en el 2011 de US\$1.525,26 y en el 2010:US\$4.229,59
- Los Activos Corrientes totalizaron US\$291.257 en el 2011, mientras que en el 2010 fue US\$76.045, siendo la Cta. Edificios la que en ambos años concentra el mayor valor.
- Los Pasivos Corrientes a su vez, suman US\$547.241 en el 2011, mientras que en el 2010, fueron de US\$309.141, siendo las Ctas. Por Pagar a Relacionados las que tienen mayor incidencia.
- El Patrimonio fue de \$74.791 registrando una pérdida neta de US\$-2.908 debido a que el SRI cobró anticipo de impuesto a la renta de años anteriores.
- El Capital de Trabajo al 31 de Diciembre del 2.011 quedó en un valor negativo de US\$255.984 (Anexo 3)
- El índice de solvencia se estableció en US\$ 0,53 muy por debajo de la relación aceptable de 1
- El apalancamiento total para el 2011 se encuentra en el 94%.
- El Patrimonio frente al Activo Total, es de 6%; es decir, los Accionistas son propietarios de la Compañía en este porcentaje.
- La rentabilidad del Patrimonio se ubica en el -4%.
- La rentabilidad sobre el Capital Suscrito y Pagado, es del -6%.

Es todo cuanto puedo informarles señores Accionistas.

Atentamente,


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



ANEXO No.1
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS
PERIODOS 2.010 Y 2011
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

	2010	%	2011	%
INGRESOS	36.471,48	100%	66.871,48	100%
OPERACIONALES	36.471,48		66.871,48	
EGRESOS	32.241,89	88%	65.346,22	98%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y FINANC.	32.241,89		65.346,22	
RESULTADO EJERCICIO ANTES DE PART. E IMP.	4.229,59	12%	1.525,26	2%



BALANCE GENERAL
PERIODOS 2010 Y 2.011
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

	2010	2011	%	VARIACIÓN
ACTIVO				
ACTIVOS CORRIENTES	76.045	291.257	304,93%	432.582
DISPONIBLES	2.995	8.003		
EXIGIBLES	<u>73.050</u>	<u>283.253</u>		
ACTIVO FIJO	982.287	1.002.267	94,14%	-15.650
TERRENOS	377.860	372.859,52		
EDIFICIOS	<u>604.427</u>	<u>629.408</u>		
TOTAL ACTIVOS	<u>1.058.332</u>	<u>1.293.524</u>	186,18%	<u>415.189</u>
PASIVO				
PASIVOS CORRIENTES	309.141	547.241	187,88%	105.064
PROVEEDORES LOCALES	54.473	91.142		
PRESTAMOS ACCIONISTAS Y RELAC.	<u>254.668</u>	<u>456.099</u>		
PASIVOS NO CORRIENTES	671.493	671.493		
OBLIGACIONES EXTERIOR	<u>671.493</u>	671.493		
TOTAL PASIVOS	980.634	1.218.733		
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	46.057	46.057		
RESERVAS	6.476	6.477		
APORTES PARA FUT. CAPTLZ.	360	360		
UTILIDADES (PERDIDAS) ACUMULADAS	21.959	24.805		
RESULTADO DEL EJERCICIO NETO	<u>2.846</u>	<u>-2.908</u>		
TOTAL PATRIMONIO	<u>77.698</u>	<u>74.791</u>	185,62%	310.125
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1.058.332</u>	<u>1.293.524</u>	186,18%	<u>415.189</u>



**INDICES FINANCIEROS
PERIODOS 2.010 Y 2011
INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

<u>CAPITAL DE TRABAJO</u>	2.010		2.011	
ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE =	76.045	-309.141 =	-\$ 233.096,00	= 291.257
				-547.241 =
				-\$ 255.984,00
 <u>INDICE DE SOLVENCIA</u>				
ACTIVO CORRIENTE	76.045	=	\$ 0,26	=
PASIVO CORRIENTE	309.141	=	291.257	=
			547.241	=
				\$ 0,53
 <u>APALANCAMIENTO</u>				
TOTAL DEL PASIVO	980.634	=	93%	=
TOTAL DEL ACTIVO	1.058.332	=	1.218.733	=
			1.293.524	=
				94%
 <u>PATRIMONIO FRENTE AL ACTIVO TOTAL</u>				
PATRIMONIO	77.699	=	7%	=
ACTIVO TOTAL	1.058.332	=	74.791	=
			1.293.524	=
				6%
 <u>RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO</u>				
UTILIDAD NETA	2.846	=	4%	=
PATRIMONIO	77.699	=	-2.908	=
			74.791	=
				-4%
 <u>RENTABILIDAD SOBRE CAPIT. SUSC. Y PAG</u>				
UTILIDAD NETA	2.846,00	=	6%	=
CAPITAL SOCIAL	46.057	=	-2.908,00	=
			46.057,00	=
				-6%

