



**PRISCILLA COLLAZO A.**

**Guayaquil - Ecuador.**

**INFORME QUE PRESENTA EL COMISARIO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA VIFALU S.A., A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.012**

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y la Resolución 92-1-4-3-0013, de Septiembre 25 de 1992, de la Superintendencia de Compañías, sobre la presentación de informes. El Comisario, presenta a los señores accionistas el informe anual, sobre la marcha de la Compañía en el **ejercicio económico del 2.012**

- 1.- Los administradores de la compañía actúan dentro del marco legal de los estatutos que la gobiernan y cumplen con las resoluciones emitidas en las Juntas Generales y/o Universales de Accionistas.
- 2.- Conté con la colaboración de los administradores y funcionarios de la compañía para llevar a cabo mis funciones.
- 3.- La correspondencia, Libro de Actas de Sesiones de las Juntas Generales y/o Universales de Accionistas, Libro talonario, Libro de Acciones y Accionistas, comprobantes y libros de Contabilidad, se llevan de conformidad con las disposiciones legales.  
  
La conservación y custodia de los bienes de la sociedad son adecuadas, no existiendo en los registros contables bienes de terceros bajo la responsabilidad de la compañía.
- 4.- He revisado mensualmente el Balance de Comprobación y he efectuado en varias oportunidades durante cada trimestre la comprobación de los saldos de Caja y Banco tal como lo dispone el Artículo No. 321 de la Ley de Compañías.
- 5.- Los procedimientos de controles internos establecidos por la compañía son adecuados.
- 6.- En mi opinión, las cifras presentadas en los Estados Financieros están acorde a los Registros Contables y presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA VIFALU S.A.**, al **31 de Diciembre del 2.012** y el resultado de operaciones por el ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera generalmente aceptados en el Ecuador.
- 7.- Adjunto anexo No 1 con algunos indicadores financieros que nos demuestran la evolución financiera de la Compañía.

Por último señores Accionistas, aprovecho la oportunidad para agradecer al señor Presidente de la Compañía, ejecutivo, empleado y obrero de la empresa, por su colaboración, y a ustedes por la confianza brindada.

Atentamente,

**PRISCILLA COLLAZO**  
**COMISARIO**  
**C.I.#0924422025**



**PRISCILLA COLLAZO A.**  
Guayaquil - Ecuador.

INMOBILIARIA VIFALU S.A.

ANEXO No 1

**ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO ECONOMICOS 2012**

**INDICADORES DE LIQUIDEZ**

Estas Razones Financieras nos indican la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus compromisos a corto plazos

|                    |   |                                                                                |   |                                       |   |           |   |            |
|--------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|---|-----------|---|------------|
| CAPITAL DE TRABAJO | = | Activo corriente - Pasivo corriente                                            | = | 275,955.04                            | - | 19,730.63 | = | 256,224.41 |
| RAZON CORRIENTE    | = | $\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$                      | = | $\frac{275,955.04}{19,730.63}$        | = | 13.99     |   |            |
| PRUEBA ACIDA       | = | $\frac{\text{Activo corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo corriente}}$ | = | $\frac{275,955.04 - 0.00}{19,730.63}$ | = | 13.99     |   |            |

**INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO**

Las razones de apalancamiento (endeudamiento) o solvencia nos indican que tipo de estructura financiera tiene la empres y su capacidad para cumplir sus compromisos de largo plazo

|                                        |   |                                                                     |   |                                     |   |      |  |  |
|----------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------|---|------|--|--|
| CONCENTRACION DEL ENDEUDAMIENTO A C.P. | = | $\frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Pasivo total con terceros}}$  | = | $\frac{19,730.63}{223,135.47}$      | = | 0.09 |  |  |
| APALANCAMIENTO TOTAL                   | = | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$                     | = | $\frac{223,135.47}{1,680,288.55}$   | = | 0.13 |  |  |
| APALANCAMIENTO A CORTO PLAZO           | = | $\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio}}$                 | = | $\frac{19,730.63}{1,680,288.55}$    | = | 0.01 |  |  |
| APALANCAMIENTO FINANCIERO TOTAL        | = | $\frac{\text{Pasivo con entidades financieras}}{\text{Patrimonio}}$ | = | $\frac{0.00}{1,680,288.55}$         | = | 0.00 |  |  |
|                                        | = | $\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$                     | = | $\frac{1,680,288.55}{1,903,424.02}$ | = | 0.88 |  |  |
| ESTRUCTURAL                            | = | $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$                   | = | $\frac{223,135.47}{1,903,424.02}$   | = | 0.12 |  |  |
|                                        | = | $\frac{\text{CAPITAL SOCIAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$                 | = | $\frac{800}{1,903,424.02}$          | = | 0.07 |  |  |

QUISQUIS 1507 ENTRE TULCAN Y CARCHI PRIMER PISO  
TELEFONOS No.2390-854; 2296-478; 098378026, CASILLA 09-01-1191