

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Accionistas de **INMOFAVIROSA S.A**

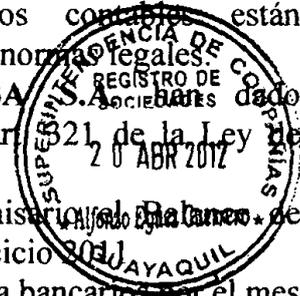
He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2011 y el correspondiente Estado de Resultado por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoria generalmente aceptadas con el objeto de obtener certeza razonable para detectar si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas.

1.- ASPECTOS BASICOS POR RESOLUCION DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañía, a continuación presento los siguientes detalles:

1. Los administradores de **INMOFAVIROSA S.A** han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas por el Directorio.
2. El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico del 2011.
3. En mi opinión la correspondencia, libros de actas de juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de acciones, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según normas legales.
4. Los administradores de **INMOFAVIROSA S.A** han dado cumplimiento a lo señalado por el artículo 21 de la Ley de Compañías.
 - a. Han remitido a la oficina del Comisario Principal el Balance de Comprobación de Diciembre del ejercicio 2011.
 - b. Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por el mes indicado anteriormente, así como se han revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la empresa.
 - c. Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores.



5. De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la empresa **INMOFAVIROSA S.A.**..., se aprecia que los procedimientos adecuados y permite tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdida o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.
6. Se ha revisado las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2011 contra los registros de contabilidad básicos: Libro Mayor y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.
7. En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presenta razonablemente la situación financiera de **INMOFAVIROS S.A.** ..., al 31 de Diciembre del 2011. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

1.- INDICE FINANCIERO 2011 y 2010

		2011	2010
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	1,14	1,09
B. INDICE DE ENDEUDAIENTO			
1. RAZON DE DEDA	$\frac{\text{DEUDA TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	7,35	4,47
C. INDICE PATRIMONIO			
	$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	0,01	
D. INDICE DE RENTABILIDAD			
	$\frac{\text{MARGEN NETO}}{\text{VENTAS NETAS}}$	0,10	N/A



La situación económica de la empresa **INMOFAVIROSA S.A** es muy satisfactoria durante el 2011 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo...

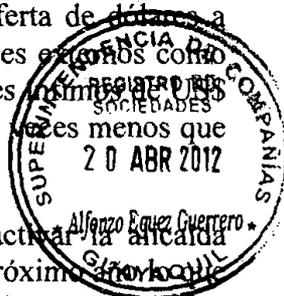
3. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS 2011

El Índice de Libertad Económica (ILE) de la Fundación Heritage que en su informe del 2011 analizó 179 países en 10 medidas que evalúan la apertura comercial, el Estado de Derecho y la competitividad, ubicó a Ecuador (47,1 pts/100) en el puesto 158 clasificándolo entre los países de economías reprimidas. Los cinco países mejor situados (más libres) fueron HongKong (89,7 pts/100), Singapur (87,2 pts), Australia (82,5 pts), Nueva Zelanda (82,3 pts) y Suiza (81,9 pts); mientras que, los peor ubicados (menos libres) fueron Corea del Norte (1pto), Zimbawe (22,1 pts), Cuba (27,7 pts), Eritrea (36,7 pts) y Venezuela (37,6 pts).

La sostenibilidad futura del modelo cambiario y el dinamismo del sector productivo están estrechamente ligados a la vitalidad de la balanza de pagos. Mientras las entradas de dólares superen sus salidas, existirá la liquidez necesaria en el sector real de la economía para mantener activo el aparato productivo y el empleo. Por ello, es preocupante la brecha comercial no petrolera de US\$ 5.434 millones hasta septiembre de este año, 51% más que el mismo lapso que 2009. Si bien gran parte de este déficit proviene del aumento de las importaciones de bienes de capital y materias primas, también se origina en las crecientes importaciones de consumo provocadas por el desmedido crecimiento burocrático del actual régimen.

El gobierno tiene poco margen de acción para evitar el drenaje de divisas. Retomar una política comercial prohibitiva para encarecer o frenar las importaciones puede elevar el desempleo ligado al sector comercial, afectar injustamente el bolsillo del consumidor ecuatoriano el cual debe pagar mayores precios por los bienes importados, y derivar en represalias comerciales por parte de los socios fronterizos. La alternativa lógica es elevar la oferta de dólares a través del aumento de las exportaciones y los flujos de capitales extranjeros como es el caso de la Inversión Extranjera Directa que alcanzó niveles históricos de US\$ 207 millones a septiembre de 2010 (US\$ 14 por habitante, seis veces menos que en Colombia que llega a US\$ 93 per cápita).

Fruto del estímulo monetario de la Fed para reactivar la economía estadounidense, el dólar permanecerá devaluado el próximo año lo que eleva la competitividad del sector exportador ecuatoriano. Sin embargo, esta ventaja cambiaria puede alterarse en el corto plazo. Al ver que sus monedas se aprecian y sus ventas externas caen, varios países emergentes- entre ellos nuestros vecinos fronterizos pueden retomar prácticas proteccionistas y devaluar artificialmente sus monedas. Dos resultados adversos para nuestro PIB: reducción de las exportaciones, sobre todo en productos similares como rosas,

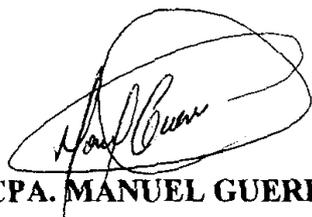


cacao, textiles, etc., y amenaza al sector productivo local con la entrada de bienes colombianos y peruanos más baratos.

Al igual que los años anteriores, el crecimiento esperado de 5% para 2011 se sustenta en la fuerte inversión pública. Sin embargo, es riesgoso depender mayoritariamente de la maquinaria estatal para dinamizar el PIB por dos razones básicas. Si bien todas las proyecciones apuntalan a un precio del petróleo alto, estimado por el gobierno en US\$ 73 el barril, hay que considerar que el escenario internacional actual es muy volátil y los precios de las materias primas pueden sufrir bruscos bajones en 2011. Segundo, las plazas de trabajo creadas por el sector público son, en su gran mayoría, temporales y tienen un alto componente burocrático (no es casualidad que la tasa de desempleo en Quito sea sustancialmente inferior a la de Guayaquil). Por lo tanto, el Estado no debe olvidar el papel crucial que tiene el sector privado al momento de crear empleos formales. Tres efectos indeseables: posible ocultamiento de utilidades, recorte de futuras inversiones y disminución de futuras contrataciones laborables.

El cambio de matriz productiva que promueve el gobierno, de un país primario exportador hacia uno que genere valor agregado, permitirá mejorar los términos de intercambio del país y lo volverá menos vulnerable al vaivén de los precios de las materias primas. El aprovechamiento óptimo de esta futura oferta exportable dependerá de la capacidad del gobierno para celebrar acuerdos bilaterales certeros y sobre todo comprender que Estado y empresa son socios claves y no adversarios al momento de potenciar el desarrollo sostenible del país

De Uds. Muy atentamente,



CPA. MANUEL GUERRA ANTEPARA

Comisario Principal

C.I. 0910390988

Guayaquil, 18 de abril del 2012.





CIUDADANO (A):

Este documento acredita
que usted sufragó en el
Referéndum y Consulta Popular
7 de Mayo de 2011

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

