INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Socios de **INMOBILIARIA SANTA RITA CIA. LTDA.**

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2011 y el correspondiente Estado de Resultados 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 BÁSICOS POR RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

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

1. Los administradores de **INMOBILIARIA SANTA RITA CIA. LTDA.**, 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, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de participaciones, 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 **INMOBILIARIA SANTA RITA CIA. LTDA.**, han dado cumplimiento a los señalados por el artículo art. 321 de la Ley de Compañías.
    a. Han remitido a la oficina del comisario 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 INMOBILIARIA SANTA RITA CIA. LTDA., se aprecia que los procedimientos adecuados y permite tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardado contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.
6. Se han 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 INMOBILIARIA SANTA RITA CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2011. Las cifras presentadas confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía.

2. INDICE FINANCIEROS 2011 y 2010

		2011	2010
A. INDICE DE LIQUIDEZ			
1. RAZON CORRIENTE	*ACTIVO CORRIENTE* / *PASIVO CORIENTE*	0.88	1.60
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO			
1. RAZON DE DEUDA	*DEUDA TOTAL* / *PATRIMONIO*	0.55	1.20
C. INDICE PATRIMONIO			
	PATRIMONIO / *ACTIVO TOTAL*	0.65	0.45
D INDICE DE RENTABILIDAD			
	MARGEN NETO / *VENTAS NETAS*	0.30	0.28
N / A = no aplica			

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA SANTA RIA CIA. LTDA., es muy satisfactoria durante el 2011 por los índices registrados y los resultados netos obtenidos en el periodo.

3. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS 2011

Durante el año 2011, un grupo de compañías ecuatorianas emitió sus estados financieros del año 2010 aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, (IFRS por sus siglas en inglés). Ecuador es el segundo país en Sudamérica, luego de Chile, que adoptó las NIIF (en su versión completa actualizada) como norma contable para la elaboración de los estados financieros. Países como Venezuela y Perú utilizan versiones anteriores o modificadas. En cambio, otros países como Argentina y Colombia, las adoptarán en los años 2012 y 2013, respectivamente.

La Asamblea Nacional de Ecuador (Parlamento) aprueba en septiembre una Ley de Regulación y Control del Poder del Mercado, conocida como "antimonopolio" que

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
GUAYAQUIL
JUN 2012

pretende evitar eventuales abusos de operadores económicos en el país y restringe los negocios de banqueros y dueños de medios de comunicación. Además, se creará una Junta de Regulación, cuyas atribuciones estarán establecidas en un "Reglamento General de esta ley" y tendrá facultad para "regular, planificar, evaluar, ejecutar, expedir normas con el carácter de generalmente obligatorias en materias propias de su competencia". También se creará una Superintendencia de Control del Poder de Mercado, sujeta a la Función de Transparencia y Control Social, que funcionará como un "organismo técnico de control, con capacidad sancionadora, de administración desconcentrada, con autonomía administrativa, presupuestaria y organizativa".

La balanza comercial al cierre del ejercicio de 2011 presenta un déficit de US$ 717.30 millones comparada con el mismo periodo de 2010 que fue de $ 1.489 millones negativo, tenemos una recuperación de $ 771.70 millones (67.30%). La razón de la mejora de la balanza comercial se debe a que los exportadores subieron el 2011 de un monto $ 22.292 millones a un monto de $ 17.639 millones del 2010. De igual manera las importaciones tuvieron una alza durante el año 2011 de un total de $ 22.946 millones contra $ 18.859 millones del año 2010.

La inflación al cierre del 2011 fue de 5.41%, que comparada con el ejercicio 2010 que registro 3.33% ha tenido un aumento del 62.5%. El producto interno bruto (PIB) en el año 2011 totalizo $ 65.945 millones que comparado con el año 2010 que fue de $ 56.998 millones ha tenido un incremento $ 8.947 (15.70%).

Los últimos datos del INEC sobre el mercado laboral, demuestran que en el cuarto trimestre del 2011, desocupados y subocupados representaron -en conjunto- 49,3% de la PEA, esta relación se redujo 1,9 puntos porcentuales en comparación con el tercer trimestre de 2011, el desempleo se ubico en 5,07%, esto es 1,04 puntos porcentuales menos que lo reportado en el mismo periodo de 2010.

Agradezco la oportunidad que me brinda la Junta Directiva para la preparación de este informe anual de las actividades de la empresa por el cierre del ejercicio 2011, y aprovecho para desearles el mayor de los éxitos en el cumplimiento de sus metas empresariales.

De Uds. muy atentamente,

ECON. ELIAS VICENTE ACHI HALL
C.I.:0912558806
Comisario Principal

Guayaquil, 30 de abril del 2012

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 JUN 2012
Roberto Castillo
GUAYAQUIL