

Quito marzo 16 del 2012

**Señora**  
**Elena Ponce Palacios**  
**Presidenta de Inmobiliaria INALDA S.A**  
Presente

Presento a usted, y por su intermedio a la Junta General de Accionistas, el informe y análisis sobre los estados financieros cortados al 31 de Diciembre de 2011, que como Comisario de la Empresa y de conformidad a la Ley, me corresponde realizar.

**ACTIVO**

El activo se compone de los siguientes grandes grupos:

**1.- Activo Circulante:** está compuesto por:

**a.-** El saldo de efectivo en Caja Bancos por: \$. 91.359,00

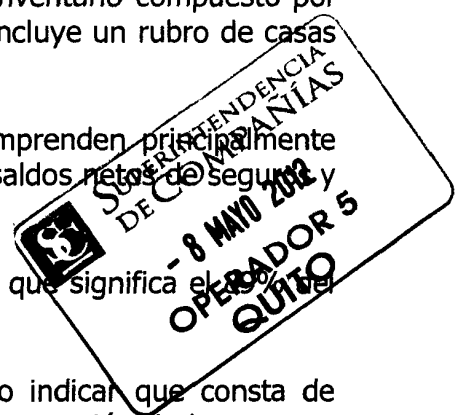
**b.-** Cuentas y documentos por cobrar: por \$. 822.423,00: de éste los valores más altos son: anticipos a compra de casas con un valor de \$. 743.640,00 y créditos tributarios por \$. 76.662,00 que se aplicarán al pago del impuesto a la renta del presente año.

**c.-** Activo Realizable por \$. 2.683.508,00: se refiere al inventario compuesto por casas y lotes terminados y listos para la venta; además incluye un rubro de casas en proceso de construcción.

**d.-** Otros Activos Corrientes suman: \$. 253.726,00: comprenden principalmente una inversión a corto plazo por \$. 250.000,00, a más de saldos netos de seguros y arriendos pagados por anticipado.

La suma del activo circulante asciende a \$. 3.851.016,00 que significa el 73% del activo total: en el 2010 fue del 73%.

**2.- Activo No Corriente:** Respecto a este rubro debo indicar que consta de numerosas y diversas inversiones fijas necesarias para la operación de la empresa con un valor histórico total de \$. 186.858,00; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha el 50% del valor histórico, quedando un saldo neto de \$. 92.663,00.



Este rubro también comprende un activo fijo no depreciable por \$. 391.655,00 que son obras en proceso por costos indirectos de urbanización.

El activo no corriente es de \$: 484.318,00 que representa el 11% del activo total, que en el 2010 fue del 27%.

**3.- Otros Activos No Corrientes:** este rubro se refiere a fondo de garantías depositadas en el Municipio para la realización de las obras y asciende a \$. 1.155,00.

La suma total del activo es de \$. 4.336.489,00: en el 2010 fue de \$. 5.626.946,00.

## **PASIVOS**

### **PASIVO CORRIENTE**

Este grupo del balance comprende los siguientes valores clasificados por orden de importancia: Anticipos cuotas clientes: \$: 1.232.548,00; Provisión obras construcción \$. 617.226,00; Préstamo Banco Pichincha \$. 450.000,00; Anticipos intereses clientes: \$: 228.004,85; Intereses por pagar \$. 27.515,00; Clientes por devolver depósitos \$. 15.426,00; otros \$.174.407,00.

El total del pasivo corriente asciende a la suma de \$. 2.745.126,00 que significa el 70% del pasivo total: en el 2010 fue el 36%.

### **PASIVO NO CORRIENTE**

Por \$. 1.187.462,00: representa pasivos diferidos que se realizarán en el mediano plazo, tales como: ingresos de cuotas, pagarés, intereses por realizar y pagos por adelantado.

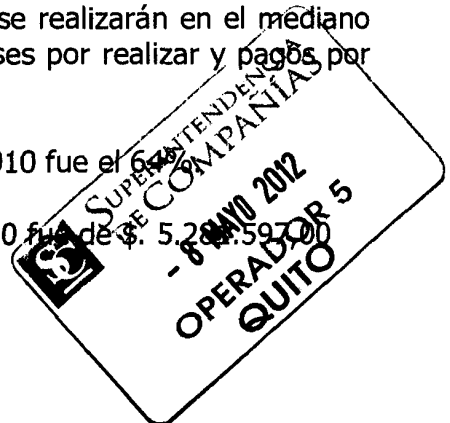
Este pasivo representa el 30% del pasivo total: en el 2010 fue el 64%.

El total de pasivo es de: \$. 3.932.588,00: que en el 2010 fue de \$. 5.284.597,00.

## **PATRIMONIO**

Está constituido por:

- 1.- El capital social que es de \$. 25.000,00.
- 2.- Reservas Legal por \$. 20.012,00
- 3.- Reserva de Capital por \$. 25.007,00



4.- Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores por \$. 8.813,00

5.- Aportes para Futuras Capitalizaciones por: \$. 57,00

6.- Utilidades Acumuladas por \$. 73.904,00

7.- Resultados del periodo: arrojan una utilidad total de \$. 268.734,00: es el efecto positivo de las operaciones realizadas por la administración en el periodo 2011.

El Patrimonio de la empresa es de \$. 403.901,00 que en el 2010 fue de \$. 303.409,00.

#### **BREVE ANALISIS DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

Por cada \$. 100,00 de ventas	<b>2011</b>	<b>2010</b>
El costo de ventas es:	60.00	61.00
La utilidad bruta es:	40.00	39.00
Los gastos de venta son:	4.00	3.00
Los gastos de administración son:	31.00	26.00
Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo)	<u>9.00</u>	<u>7.00</u>
<b>La utilidad total es:</b>	<b>14.00</b>	<b>17.00</b>

#### **BREVE ANALISIS FINANCIERO**

1.- Índice de liquidez: 1.40: significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 1.40 de Activos a corto plazo: en el 2010 fue de \$. 2.14.

2. - Los socios son propietarios del 9% de los activos: en el 2010 fueron del 6%.

Del análisis realizado se desprende una situación financiera importante y una rentabilidad relevante, conseguidas en el presente periodo.

Me permito agradecer la colaboración prestada para la elaboración de este informe.

  
Carlos García Ponce  
**COMISARIO**

