
INFORME DEL COMISARIO

**A la Señora Lcda. Alexandra Reyes D., y Accionistas de:
INMOBILIARIA HUNGRÍA – INGRÍA S.A.**

He examinado el balance general que se acompaña de **INMOBILIARIA HUNGRÍA – INGRÍA S.A.** al 31 de diciembre del 2006, y los correspondientes estados de resultados por el año terminado en esa fecha.

Este examen lo realicé a través de un muestreo de la documentación que respalda las transacciones y las revelaciones de los estados financieros, incluyendo la revisión de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en conjunto. Con estas bases, considero que mi examen realizado provee una base razonable para fundamentar esta opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA HUNGRÍA - INGRÍA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y el resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años, debido principalmente, al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en USA dólares.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Sin interferir lo puntualizado en el párrafo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 40 de los Estatutos sociales en vigencia y Leyes pertinentes, recomiendo a la Junta General de Accionistas, proceder con la aprobación del Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias del año fiscal terminado el 31 de diciembre del 2006 y la distribución de sus utilidades.



INMOBILIARIA HUNGRIA - INGRÍA S.A.
Balance General
(Expresado en USA dólares)

	2006			2005			Aumento (disminución) 2006 - 2005	
	Saldos	% del total	% Grupo	Saldos	% del total	% Grupo	Valores	Porcentaje
Efectivo o equivalente de efectivo	27.617,24	7,10	2,60	31.143,55	8,23	36,16	(3.526,31)	(11,32)
Préstamos por cobrar - Neto	26.215,46	6,74	30,94	35.541,71	9,39	41,27	(9.326,25)	(26,24)
Cuentas por cobrar	15.212,55	3,91	17,96	11.997,65	3,17	13,93	3.214,90	26,80
Cuentas por cobrar empleados	7.760,59	1,99	9,16	2.432,75	0,64	2,82	5.327,84	219,00
Impuestos anticipados	7.918,38	2,03	9,35	5.004,02	1,32	5,81	2.914,36	58,24
Total Activo Corriente	84.724,22	21,77	100,00	86.119,68	22,75	100,00	(1.395,46)	(1,62)
Propiedades, Muebles y equipos - Neto	257.939,25	66,27	84,71	272.841,64	72,06	93,28	(14.902,39)	(5,46)
Otros Activos (Inversiones)	46.562,00	11,96	15,29	19.664,02	5,19	6,72	26.897,98	136,79
Total Activos no corrientes	304.501,25	78,23	100,00	292.505,66	77,25	100,00	11.995,59	4,10
Total del Activo	389.225,47	100,00		378.625,34	100,00		10.600,13	2,80
Cuentas y documentos por pagar	697,35	0,18	3,65	750,89	0,20	5,70	(53,54)	(7,13)
Proveedores	143,84	0,04	0,75	294,56	0,08	2,24	(150,72)	(51,17)
Obligaciones fiscales SRI	11.161,09	2,87	58,49	11.423,51	3,02	86,74	(262,42)	(2,30)
Obligaciones fiscales con el IESS	65,45	0,02	0,34	46,75	0,01	0,35	18,70	40,00
Gastos acumulados	661,60	0,17	3,47	653,97	0,17	4,97	7,63	1,17
Otras cuentas por pagar	6.351,84	1,63	33,29	0,36	0,00	0,00	6.351,48	1.764,300
Total Pasivo Corriente	19.081,17	4,90	100,00	13.170,04	3,48	100,00	5.911,13	44,88
Pasivo a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Total del pasivo	19.081,17	4,90	100,00	13.170,04	3,48	100,00	5.911,13	44,88
Patrimonio:								
Capital social	331.800,00	85,25	89,64	331.800,00	87,63	90,79	-	-
Reservas	10.942,65	2,81	2,96	7.898,03	2,09	2,16	3.044,62	38,55
Reserva facultativa y estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit (déficit) años anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit (déficit) presente ejercicio	27.401,65	7,04	7,40	25.757,27	6,80	7,05	1.644,38	6,38
Total Patrimonio	370.144,30	95,10	100,00	365.455,30	96,52	100,00	4.689,00	1,28
Total Pasivo y Patrimonio	389.225,47	100,00		378.625,34	100,00		10.600,13	2,80

Licencia profesional de
Contador Público Autorizado No. 5.984

Análisis de variaciones

a) Del Balance General

El grupo de Efectivo o equivalente de efectivo, muestra una disminución con relación al año inmediato anterior por US\$ 3.526,31 equivalente al 11,32%.

El grupo de exigibles, con relación al año inmediato anterior, muestra una disminución por US\$ (9.326,25) equivalente al 26,24%.

En cuentas por cobrar, se observa un incremento por US\$ 3.214,90 con relación al año inmediato anterior, equivalente al 26,80%.

Las cuentas por cobrar empleados, muestra un incremento por US\$ 5.327,84, equivalente al 219% con relación al año anterior.

El grupo de impuestos anticipados muestra un incremento por US\$ 2.914,36, equivalente al 58,24% con relación al año anterior.

El grupo de Propiedades, muebles y equipos de oficina, muestra una disminución por US\$ (14.902,39), correspondiente al gasto por depreciación del edificio, lo cual equivale al 5.46%.

La cuenta Inversiones en La Favorita, tiene un incremento por US\$ 26.897,78, equivalentes al 136,79%.

Los pasivos, para lograr una fácil interpretación se han concentrado en las siguientes cuentas:

	31 de diciembre		Variación	%
	2006	2005		
Cuentas y documentos por pagar	697,35	750,89	(53,54)	(7,13)
Proveedores	143,84	294,56	(150,72)	(51,17)
Obligaciones fiscales SRI	11.161,09	11.423,51	(262,42)	(2,30)
Obligaciones fiscales IESS	65,45	46,75	18,70	40,00
Gastos acumulados	661,60	653,97	7,63	1,17
Otras cuentas por pagar	6.351,84	0,36	6.351,48	1.764,300
Suma el pasivo corriente	19.081,17	13.170,04	5.911,13	44,89

Las cuentas que integran el patrimonio, tales como: Capital social y Reservas, Reservas facultativas y estatutarias, Pérdidas acumuladas de años anteriores y Superávit del presente año, en su orden mostraron los siguientes cambios con relación al año inmediato anterior:

	31 de diciembre		Variación	%
	2006	2005		
Capital social	331.800,00	331.800,00	-	
Reservas	10.942,65	7.898,03	3.044,62	38,55
Reserva facultativa y estatutaria	-	-	-	-
Superávit (déficit) años anteriores	-	-	-	-
Superávit (déficit) presente ejercicio	27.401,65	25.757,27	1.644,38	6,38
Suma el pasivo corriente	370.144,30	365.455,30	4.689,90	1,28

INMOBILIARIA HUNGRIA - INGRÍA S.A.

Estado de Pérdidas y Ganancias

(Expresado en USA dólares)

	2006		2005		Aumento (Disminución)	Razón 2006 - 2005
	Saldo	% de Ingresos	Saldo	% de Ingresos		
Ingresos:						
Arrendos	128.804,00	100,00	121.042,73	100,00	7.761,27	6,41
Total ingresos	128.804,00	100,00	121.042,73	100,00	7.761,27	6,41
Gastos de administración:						
Gastos de operación	90.432,76	70,21	84.070,07	69,45	6.362,69	07,57
Total gastos	90.432,76	70,21	84.070,07	69,45	6.362,69	07,57
Superávit (déficit) operativo	38.371,24	29,79	36.972,66	30,55	1.398,58	(1,16)
Otros Ingresos (egresos):						
Intereses ganados y otros	7.823,91	6,07	1.438,65	1,19	6.385,26	443,84
Servicios bancarios y multas	(127,61)	(,10)	(216,47)	(0,18)	88,86	(41,05)
Otros ingresos (egresos) - neto	7.696,30	0,06	1.222,18	0,01	6.474,12	402,79
Superávit (déficit) del ejercicio	46.067,54	35,77	38.194,84	31,55	7.872,70	20,61
Conciliación tributaria:						
Utilidad del ejercicio	46.067,54	35,77	38.194,84	31,55	7.872,70	20,61
más: gastos no deducibles	3.523,39	2,74	107,77	0,09		
menos: rentas exentas	(7.247,47)	(5,63)		,00		
Utilidad conciliada	42.343,46	32,87		-		
menos: 15% utilidad trabajadores	(6.351,51)	(4,93)		,00		
más: 15% de 7.247,47 ing. Exentos	1.087,12	0,84		,00		
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta.	37.079,07	28,79	38.302,61	31,64	(1.223,54)	(3,19)
25% Impuesto a la Renta	(9.269,76)	(7,20)	(9.575,65)	(7,91)	305,89	(3,19)
más: Partidas conciliatorias - neto	2.636,96	2,05		,00		
Utilidad societaria	30.446,27	23,64	28.726,96	23,73	1.719,32	5,99
10% Reserva Legal	(3.044,63)	(2,36)	(2.872,70)	(2,37)	(171,93)	5,99
Utilidad a disposición de los Accionistas	27.401,65	21,27	25.854,26	21,36	1.547,38	5,99

Licencia profesional de
Contador Público Autorizado No. 5.984

b) Del Estado de Resultados

Los ingresos operativos muestran un incremento por US\$ 7.761,27, equivalente al 6,41% con relación al año inmediato anterior.

Los gastos de operación que de igual manera se agruparon para facilitar su interpretación, observa un incremento por US\$ 6.362,69 equivalente al 7,57%, con una variación de los ingresos frente a los gastos, por US\$ 1.398,58, equivalente al 1,16%.

Los otros ingresos muestran un incremento por US\$ 6.385,26 equivalente al 443,84% con relación al año anterior; mientras que los otros egresos arrojan una disminución por US\$ 88,86, equivalente al 41,05%.

En general la utilidad del presente año frente al anterior muestra un incremento por US\$ 7.872,70, equivalente al 20,61%.

INMOBILIARIA HUNGRÍA - INGRÍA S.A.
 Análisis Financiero
 (Expresado en USA dólares)

al 31 de diciembre
 2006 2005

LIQUIDEZ:

Razón de liquidez corriente:

Activo corriente/Pasivo corriente	4,44	6,54
-----------------------------------	------	------

Capital de trabajo:

Activo corriente menos pasivo corriente	65.643,05	72.949,64
---	-----------	-----------

ENDEUDAMIENTO:

Razón de deuda total:

Pasivo total / Activo total	0,05	0,03
-----------------------------	------	------

Razón de endeudamiento corto plazo:

Pasivo corriente/Activo total	0,05	0,03
-------------------------------	------	------

ACTIVIDAD:

Razón de ingresos por promedio mes:

Ingresos/12	10.733,67	10.206,78
-------------	-----------	-----------

Razón de rotación del activo total:

Ingresos/ Activo total	0,33	0,32
------------------------	------	------

RENDIMIENTO:

Razón de margen sobre ventas:

Utilidad después de impuestos/Ventas	0,24	0,24
--------------------------------------	------	------

Razón de margen de operación:

Utilidad operativa/Ventas	0,36	0,31
---------------------------	------	------

Razón de margen bruto de utilidad:

Utilidad bruta en ventas/Ventas	1	1
---------------------------------	---	---

Razón de potencia de utilidad:

Margen bruto de utilidad/Rotación del activo total	3,03	3,13
--	------	------

Interpretación financiera

LIQUIDEZ:

1) Razón de liquidez corriente

La compañía dispone de 4.44 por cada dólar adeudado en el año 2006 y 6.54 en el año inmediato anterior, originándose una disminución por US\$ 2,10.

2) Capital de Trabajo

La Compañía durante el 2006 dispone de US\$ 65.643,05 frente al año inmediato anterior por US\$ 72.949,64, originando una disminución por US\$ 7.306,59.

ENDEUDAMIENTO:

1) Razón de deuda total

Las obligaciones representadas en todo el pasivo equivalen al 0,05 en el 2006 y del 0,03 en el año 2005, mejora en 0,02.

2) Razón de endeudamiento a corto plazo

Como la Compañía no tiene pasivos a largo plazo, su **Razón de deuda total** es similar.

ACTIVIDAD:

1) Razón de ingresos por promedio mes

Los ingresos promedios de efectivo por mes equivalen a US\$ 10.733,67 y US\$ 10.086,89, respectivamente.

2) Razón de rotación del activo total

Por cada unidad monetaria de los activos, los ingresos ascienden a 0,33 y 0,32, respectivamente, demostrando que, los activos invertidos generaron ingresos equivalentes al 5.89 de los mismos. Este índice muestra el nivel apropiado de las inversiones frente a la generación de ingresos.



RENDIMIENTO:

1) Razón de margen sobre ingresos

El ingreso neto sobre el total de los ingresos, equivale al 0.24 y 0,24 respectivamente; demostrando que los mismos son suficientes frente a sus compromisos.

2) Razón de margen de operación

El resultado operativo de la Compañía alcanza un nivel del 0.36 y 0,32 respectivamente, demostrando que su estructura financiera soporta las operaciones de la misma.

3) Razón de margen de utilidad

El margen de utilidad sobre las ventas considerando su costo es igual a la unidad, por que no tiene costo de ventas.

4) Razón de potencia de utilidad

En el año 2006 se obtuvo el 3.03 y 3.13 en el año 2005, originando una disminución del 0.10.



**INFORME SOBRE LAS DISPOSICIONES
DEL ARTICULO 279 (antes 321) DE LA
LEY DE COMPAÑIAS**

El artículo 279 de la Ley de Compañías, habla de las Atribuciones y obligaciones de los Comisarios, referente a la revisión de todas las partes importantes de la administración de la Compañías, a fin de comprobar que las mismas hayan sido ejecutadas como dispone la ley y con prácticas de trabajo sanas y eficientes.

Para dotar de autoridad e Independencia a la participación del Comisario en la administración de la Compañías, la Junta General establece atribuciones en el Art. 40 de sus estatutos, de igual manera, define con toda precisión las responsabilidades y atribuciones que tiene cada uno de sus administradores en el marco organizacional de la misma.

Con estos antecedentes, debo informar a los señores Accionistas de la Junta General de **INMOBILIARIA HUNGRÍA – INGRÍA S.A.**, que:

1. La Gerencia y toda la administración facilitó mi trabajo permitiendo la revisión de toda la documentación relacionada a los balances y operaciones de importancia que se ejecutaron durante el 2006.
2. He tenido libre acceso a los registros y la administración de la Compañías y que todos sus actos han sido claros, acertados y precisos en beneficio de la misma.
3. Los saldos mostrados en los estados financieros, provienen de operaciones relacionadas a su objeto social, se hallan sustentados en documentos originales y fueron ejecutados con la aprobación de sus respectivos niveles de autoridad.
4. Todos los actos contemplados en sus Estatutos Sociales en vigencia y las disposiciones de la Ley de Compañías, se han ejecutado en forma adecuada.

Atentamente,

CPA Dr. Luis Rodríguez B.
COMISARIO
RNC - 5.984