

Quito, 16 de Marzo de 2010

**Señores**

**ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.**

**Ciudad**

**Señores accionistas:**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y a su reglamento, informo a ustedes que he revisado los Estados Financieros de la empresa para el período terminado el 31 de Diciembre de 2009 y los diferentes aspectos enumerados en la mencionada Ley y Reglamento. La preparación de los Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía, mi responsabilidad es cumplir con las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías para los comisarios.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido colaboración de la Administración de la compañía, quien me ha entregado oportunamente los Estados Financieros y sus Anexos. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio. Los Libros de Actas así como el de Acciones y Accionistas se llevan de acuerdo a la Ley.

En relación con los Estados Financieros – Balance General y Estado de Resultados - me permito hacer los siguientes comentarios:

### **ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (Anexo 1)**

**Ventas:**

Los Ingresos Netos de la compañía para el período 2009 son US\$ 75,500 es decir 3.21% inferiores al resultado del año 2008, cuando la empresa logró US\$ 78,000.

**Costo de Ventas:**

Por la actividad económica de la empresa, la misma no registra valores de Costos de Ventas ni de Gastos de Ventas, en las bases de datos del Servicio de Rentas Internas, la empresa registra la siguiente actividad económica: *"Compra, venta y explotación de bienes inmuebles"*.

**Utilidad Bruta:**

Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la compañía Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%.

**Gastos de Administración:**

Los gastos administrativos durante el período analizado decrecen 3.37% en relación al año anterior, siendo actualmente US\$ 75,157.

**Otros Ingresos / Otros Gastos:**

Los Gastos no Operacionales de la empresa son US\$ 30.00, frente a US\$ 1,975 de Gastos no Operacionales registrado el año anterior.



**Utilidad Antes de Impuestos:**

La empresa registra al final del año US\$ 313 de Utilidad antes de Impuestos, en el período anterior la empresa registró pérdidas por US\$ 1,750.

**BALANCE GENERAL (ANEXO 2)****ACTIVOS****Activos corrientes:**

El rubro de Caja Bancos, es US\$ 18,084, el mismo es superior al registro de año 2008 en US\$ 9,923.

Las Cuentas por Cobrar crecen 26.77% frente al año anterior y son US\$ 7,051 en tanto que las Cuentas por Cobrar a Relacionadas se incrementan 17.21% frente al período precedente, al cierre del año 2009 esta cuenta registra US\$ 290,237.

El total de Activos Corrientes pasa de US\$ 287,313 a ser US\$ 346,072 es decir existe un incremento de 20.45%.

**Activos Fijos:**

Los Activos fijos netos presentan un decremento de 7.87%, pasando de US\$ 810,706 a ser al cierre del año 2009 US\$ 746,904.

El total de Activos de la compañía decrece en 0.44% y es US\$ 1,144,026.

**PASIVOS****Pasivos Corrientes:**

Los Pasivos Corrientes de la empresa presentan un decremento 71.91% y son US\$ 2,062 frente a US\$ 7,340 registrados el período anterior.

**PATRIMONIO**

Las cuentas patrimoniales experimentan un incremento de 0.02% en este período, la empresa presenta US\$ 1,141,965 en el total de las cuentas patrimoniales.

**ÍNDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)****Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, es US\$ 344,010, lo cual representa un incremento debido a que el año anterior este índice fue US\$ 279,973.

**Liquidez y Prueba Ácida:**

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan un incremento en el período analizado, siendo actualmente 167,85 valor similar al índice de la Prueba Ácida.



**Endeudamiento:**

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa presenta un decremento, pasando de 0.64% a ser 0.18%; el nivel de apalancamiento de la compañía es similar al índice de endeudamiento 0.18% para el año 2009.

**Rentabilidad:**

El margen sobre las ventas, tal como se explicó en el análisis del Estado de Pérdidas y Ganancias, según la actividad económica de la empresa es del 100%.

El retorno sobre la inversión, es 0.03%. El retorno sobre activos de la empresa al igual que el índice anterior es 0.03%

**Índices de Ejecutoria:**

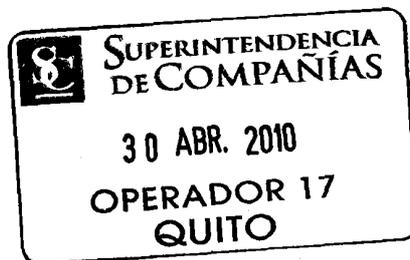
El período de cobro ha desmejorado pasa de 1,169 días a ser 1,418.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los Estados Financieros de Balance General y de Pérdidas y Ganancias, demuestran de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de **INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.**

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Accionistas la aprobación de los referidos estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de Diciembre del 2009.

Cordialmente,

  
Ing. Com. Cornelio Serrano T  
COMISARIO-INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.



## ANEXO 1

INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.						
ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)						
	2009	%	2008	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS	75,500	100.00%	78,000	100.00%	-2,500	-3.21%
COSTO DE VENTAS	0		0			
UTILIDAD BRUTA	75,500	100.00%	78,000	100.00%	-2,500	-3.21%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	75,157	99.55%	77,775	99.71%	-2,618	-3.37%
TOTAL GASTOS	75,157	99.55%	77,775	99.71%	-2,618	-3.37%
OTROS INGRESOS	-30	-0.04%	-1,975	-2.53%	1,946	-98.50%
UTILIDAD ANTES PART.	313	0.41%	1,250	2.24%	-2,063	-117.80%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES			0			
IMPUESTO A LA RENTA	78		45		34	75.94%
UTILIDAD NETA	235		1,794		-2,029	-113.09%

ANEXO 2						
INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2009	%	2008	%	VARIACIÓN	
					Valor	%
CAJA Y BANCOS	18,084	1.58%	8,161	0.71%	9,923	121.58%
CUENTAS X COBRAR	7,051	0.62%	5,562	0.48%	1,489	26.77%
CUENTAS X COBRAR RELACIONADAS	290,237	25.37%	247,627	21.55%	42,609	17.21%
GASTOS ANTICIPADOS	30,700	2.68%	25,962	2.26%	4,737	18.25%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>346,072</b>	<b>30.25%</b>	<b>287,313</b>	<b>25.00%</b>	<b>58,758</b>	<b>20.45%</b>
ACTIVOS FIJOS NETOS	746,904	65.29%	810,706	70.55%	-63,801	-7.87%
OTROS ACTIVOS		0.00%	0	0.00%	0	
INVERSIONES	51,050	4.46%	51,050	4.44%	0	0.00%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>797,954</b>	<b>69.75%</b>	<b>861,756</b>	<b>75.00%</b>	<b>-63,801</b>	<b>-7.40%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,144,026</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,149,069</b>	<b>100.00%</b>	<b>-5,043</b>	<b>-0.44%</b>
PRESTAMOS BANCARIOS						
PROVEEDORES						
CUENTAS X PAGAR						
RELACIONADAS						
GASTOS X PAGAR	2,061.74	0.18%	7,340.00	0.64%	-5,278.26	-71.91%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,061.74</b>	<b>0.18%</b>	<b>7,340.00</b>	<b>0.64%</b>	<b>-5,278.26</b>	<b>-71.91%</b>
DEUDA A LARGO PLAZO						
OTROS PASIVOS						
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>						
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,061.74</b>	<b>0.18%</b>	<b>7,340.00</b>	<b>0.64%</b>	<b>-5,278.26</b>	<b>-71.91%</b>
CAPITAL	80,000	6.99%	80,000	6.96%	0	0.00%
RESERVA FACULTATIVA	12,864	1.12%	12,864	1.12%	0	0.00%
RESERVA DE CAPITAL	190,913	16.69%	190,913	16.61%	0	0.00%
RESERVAS	2,080	0.18%	2,080	0.18%	0	0.01%
REVALORIZACIÓN ACTIVO FIJO	848,339	74.15%	848,339	73.83%	0	0.00%
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	7,534	0.66%	9,328	0.81%	-1,794	-19.24%
RESULTADOS EJERCICIO	235	0.02%	-1,794	-0.16%	2,029	-113.09%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,141,965</b>	<b>99.82%</b>	<b>1,141,729</b>	<b>99.36%</b>	<b>236</b>	<b>0.02%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,144,026</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,149,069</b>	<b>100.00%</b>	<b>-5,043</b>	<b>-0.44%</b>

e

## ANEXO 3

<b>INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.</b>		
<b>INDICES FINANCIEROS</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
CAPITAL DE TRABAJO	344.010	279.973
LIQUIDEZ	167.85	39.14
ACIDA	167.85	39.14
ENDEUDAMIENTO	0.18%	0.64%
APALANCAMIENTO	0.18%	0.64%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO	0.03%	-0.15%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	0.03%	-0.15%
ROTACIÓN DE INVENTARIOS		
PERIODO DE COBRO	1418	1169

