

Quito, 16 de Marzo de 2011

**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 2010 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 2010 son US\$ 72,000 es decir 5% inferiores al resultado del año 2009, cuando la empresa logró US\$ 75,500.

**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:**

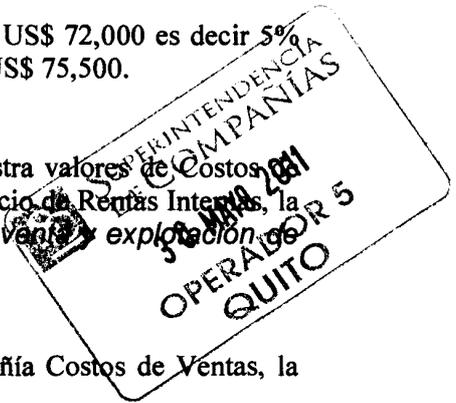
Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la compañía Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%.

**Gastos de Administración:**

Los gastos administrativos durante el período analizado crecen 2% en relación al año anterior, siendo actualmente US\$ 76,414.

**Otros Ingresos / Otros Gastos:**

Los Gastos no Operacionales de la empresa son US\$ 9,460, frente a US\$ 30 de Gastos no Operacionales registrado el año anterior.



**Utilidad Antes de Impuestos:**

La empresa registra al final del año US\$ 13,874 como Pérdida del Ejercicio, en tanto que el año anterior el resultado fue Utilidad de US\$ 313.

**BALANCE GENERAL (ANEXO 2)**

**ACTIVOS**

**Activos corrientes:**

El rubro de Caja Bancos, es US\$ 32,342, el mismo es superior al registro de año 2009 en US\$ 14,258.

Las Cuentas por Cobrar decrecen 34% frente al año anterior y son US\$ 4,661 en tanto que las Cuentas por Cobrar a Relacionadas se incrementan 14% frente al período precedente, al cierre del año 2010 esta cuenta registra US\$ 329,665.

El total de Activos Corrientes pasa de US\$ 346,072 a ser US\$ 385,163 es decir existe un incremento de 11%.

**Activos Fijos:**

Los Activos fijos netos presentan un decremento de 9%, pasando de US\$ 746,904 a ser al cierre del año 2010 US\$ 683,103.

El total de Activos de la compañía decrece en 2% y es US\$ 1,119,315.

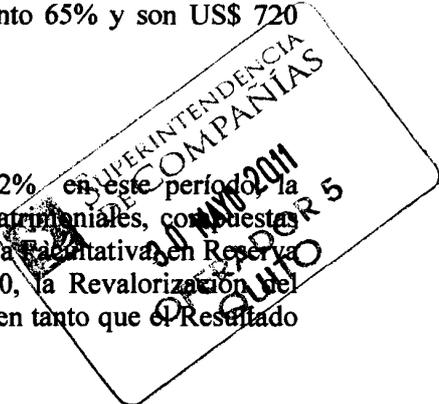
**PASIVOS**

**Pasivos Corrientes:**

Los Pasivos Corrientes de la empresa presentan un decremento 65% y son US\$ 720 frente a US\$ 2,062 registrados el período anterior.

**PATRIMONIO**

Las cuentas patrimoniales experimentan un decremento de 2% en este período, la empresa presenta US\$ 1,118,565 en el total de las cuentas patrimoniales, con cuenta por US\$ 80,000 en la cuenta de Capital, US\$ 12,864 en Reserva Facultativa en Reserva de Capital se registra US\$ 190,913, en Reservas US\$ 2,080, la Revalorización del Activo es US\$ 848,339 y las Utilidades Retenidas US\$ 7,769 en tanto que el Resultado del Ejercicio es -US\$ 23,369.



## **ÍNDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**

### **Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, es US\$ 384,443, frente al período anterior representa un incremento de 12% ya que la empresa registró 344,010 en el año 2009.

### **Liquidez y Prueba Ácida:**

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan un incremento en el período analizado, siendo actualmente 534.95 valor similar al índice de la Prueba Ácida.

### **Endeudamiento:**

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa presenta un decremento, pasando de 0.18% a ser 0.06%; el nivel de apalancamiento de la compañía es similar al índice de endeudamiento 0.6% para el año 2010.

### **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 negativo con -1.24%. El retorno sobre activos de la empresa al igual que el índice anterior es -1.24%

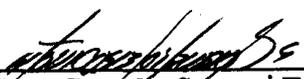
### **Índices de Ejecutoria:**

El período de cobro ha desmejorado pasa de 1,418 días a ser 1,672.

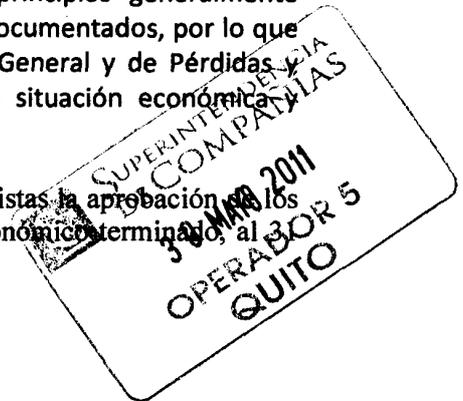
La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los Estados Financieros de Balance General y de Pérdidas y Ganancias, demuestran de manera razonable la verdadera situación 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 2010.

Cordialmente,

  
Ing. Com. Cornelio Serrano T

COMISARIO-INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.



## ANEXO 1

| INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.                    |                |                |               |                |                |                |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)        |                |                |               |                |                |                |
|  | 2010           | %              | 2009          | %              | VARIACIÓN      |                |
|  |                |                |               |                | Valores        | %              |
| VENTAS   | 72.000         | 100.00%        | 75.500        | 100.00%        | -3.500         | -5%            |
| COSTO DE VENTAS                                  | 0              |                | 0             |                |                |                |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                            | <b>72.000</b>  | <b>100.00%</b> | <b>75.500</b> | <b>100.00%</b> | <b>-3.500</b>  | <b>-5%</b>     |
| GASTOS ADMINISTRACIÓN                            | 76.414         | 106.13%        | 75.157        | 99.55%         | 1.257          | 2%             |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                              | <b>76.414</b>  | <b>106.13%</b> | <b>75.157</b> | <b>99.55%</b>  | <b>1.257</b>   | <b>2%</b>      |
| OTROS INGRESOS                                   | -9.460         | -13.14%        | -30           | -0.04%         | -9.431         | 31817%         |
| <b>UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN TRABAJADORES</b> | <b>-13.874</b> | <b>-19.27%</b> | <b>313</b>    | <b>0.41%</b>   | <b>-14.187</b> | <b>-4529%</b>  |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES                       |                |                | 0             |                |                |                |
| IMPUESTO A LA RENTA                              | 9.495          |                | 78            |                | 9.416          | 12024%         |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                             | <b>-23.868</b> |                | <b>235</b>    |                | <b>-23.604</b> | <b>-10046%</b> |

| ANEXO 2                              |                  |              |                  |                |                  |             |  |
|--------------------------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|------------------|-------------|--|
| INMOBILIARIA CUMBREWELL S. A.        |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| BALANCE GENERAL (expresado en US \$) |                  |              |                  |                |                  |             |  |
|                                      | 2010             | %            | 2009             | %              | VARIACIÓN        |             |  |
|                                      |                  |              |                  |                | Valor            | %           |  |
| CAJA Y BANCOS                        | 32,342           | 3%           | 18,084           | 2%             | 14,258           | 79%         |  |
| CUENTAS X COBRAR                     | 4,661            | 0%           | 7,051            | 1%             | -2,390           | -34%        |  |
| CUENTAS X COBRAR RELACIONADAS        | 329,665          | 29%          | 290,237          | 25%            | 39,428           | 14%         |  |
| GASTOS ANTICIPADOS                   | 18,495           | 2%           | 30,700           | 3%             | -12,205          | -40%        |  |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>        | <b>385,163</b>   | <b>34%</b>   | <b>346,072</b>   | <b>30%</b>     | <b>39,091</b>    | <b>11%</b>  |  |
| ACTIVOS FIJOS NETOS                  | 683,103          | 61%          | 746,904          | 65%            | -63,801          | -9%         |  |
| OTROS ACTIVOS                        |                  | 0%           |                  | 0%             | 0                |             |  |
| INVERSIONES                          | 51,050           | 5%           | 51,050           | 4%             | 0                | 0%          |  |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>     | <b>734,153</b>   | <b>66%</b>   | <b>797,954</b>   | <b>70%</b>     | <b>-63,801</b>   | <b>-8%</b>  |  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                 | <b>1,119,315</b> | <b>100%</b>  | <b>1,144,026</b> | <b>100.00%</b> | <b>-24,710</b>   | <b>-2%</b>  |  |
| PRESTAMOS BANCARIOS                  |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| PROVEEDORES                          |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| CUENTAS X PAGAR                      |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| RELACIONADAS                         |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| GASTOS X PAGAR                       | 720.00           | 0%           | 2,062            | 0%             | -1,342           | -65%        |  |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>        | <b>720.00</b>    | <b>0%</b>    | <b>2,062</b>     | <b>0%</b>      | <b>-1,342</b>    | <b>-65%</b> |  |
| DEUDA A LARGO PLAZO                  |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| OTROS PASIVOS                        |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| <b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>      |                  |              |                  |                |                  |             |  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                  | <b>720.00</b>    | <b>0.06%</b> | <b>2,061.74</b>  | <b>0.18%</b>   | <b>-1,341.74</b> | <b>-65%</b> |  |
| CAPITAL                              | 80,000           | 7%           | 80,000           | 7%             | 0                | 0%          |  |
| RESERVA FACULTATIVA                  | 12,864           | 1%           | 12,864           | 1%             | 0                | 0%          |  |
| RESERVA DE CAPITAL                   | 190,913          | 17%          | 190,913          | 17%            | 0                | 0%          |  |
| RESERVAS                             | 2,080            | 0%           | 2,080            | 0%             | 0                | 0%          |  |
| REVALORIZACIÓN ACTIVO FIJO           | 848,339          | 76%          | 848,339          | 74%            | 0                | 0%          |  |
| RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES     | 7,769            | 1%           | 7,534            | 1%             | 235              | 3%          |  |
| RESULTADOS EJERCICIO                 | -23,369          | -2%          | 235              | 0%             | -23,604          | -10046%     |  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>              | <b>1,118,595</b> | <b>100%</b>  | <b>1,141,965</b> | <b>100%</b>    | <b>-23,369</b>   | <b>-2%</b>  |  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>     | <b>1,119,315</b> | <b>100%</b>  | <b>1,144,026</b> | <b>100%</b>    | <b>-24,711</b>   | <b>-2%</b>  |  |

