

Quito, 20 de abril de 2012

**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 2011 y los diferentes aspectos enumerados en la mencionada Ley y Reglamento.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido una total colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente y en forma mensual los Balances 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.

El control interno de la empresa es el adecuado conforme a las prácticas contables de general aceptación. La custodia y conservación de sus bienes y de propiedad de terceros bajo la responsabilidad de la empresa son los adecuados.

En relación con los Balances me permito hacer los siguientes comentarios:

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

**Ingresos:**

Los ingresos en el año 2011 han llegado a la cifra de US\$ 150,000; al comparar este resultado con el 2010, se observa que el volumen de ingresos se ha incrementado en un 108,33%. En el 2010, los ingresos de la empresa fueron US\$ 72,000.

**Gastos de Administración y Ventas:**

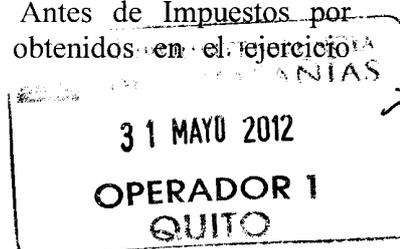
Los Gastos Administrativos y de Ventas durante el año 2011 sufren un incremento de 49,22% frente al 2010, siendo el valor registrado US\$ 114,028 este valor es superior en US\$37,614 al valor consignado en el ejercicio económico 2010.

**Otros Ingresos (Egresos) neto:**

El valor de la cuenta Otros Ingresos (Egresos) neto al final del año 2011 es de US\$154; en el 2010 este rubro fue de US\$ 9.460, por lo cual registra un decremento de un 98,37%.

**Utilidad Antes de Impuestos:**

La empresa registra al final del año 2011, Utilidades Antes de Impuestos por US\$35,819; al comparar este valor con los resultados obtenidos en el ejercicio económico 2010, se observa una incremento de US\$49,693.



## **BALANCE GENERAL (ANEXO 2)**

### **ACTIVOS**

#### **Activos corrientes:**

El rubro de Caja Bancos e inversiones, al cierre del año 2011, se ha reducido frente al año anterior, ya que al 31 de diciembre del 2010 se tenían US\$32,342 mientras que al 31 de diciembre de 2011 el valor es US\$11,963, lo que representa un decremento de -63,01%.

Las Cuentas por Cobrar Clientes han pasado de US\$4,661 en el 2010 a ser US\$3,706 en el 2011, teniendo una variación de un -20,49%.

Las Cuentas por Cobrar Relacionadas han pasado de US\$329,665 en el 2010 a ser US\$0 en el 2011, teniendo una variación de un -100,00%.

Los Gastos Anticipados han pasado de US\$18,495 en el 2010 a ser US\$2'362,870 en el 2011, teniendo una variación de US\$2'334,375

El total de Activos Corrientes se incrementa para el año 2011 en US\$1'993,377 representando un crecimiento en términos porcentuales de 517,54%

#### **Activos Fijos:**

Los Activos Fijos netos presentan una disminución; pasando de US\$683,103 en el 2010 a US\$619,301 en el 2011, la variación porcentual es de -9,34%.

#### **Otros Activos:**

Esta cuenta en al año 2010 registran un valor de US\$51,050 manteniéndose el mismo durante el 2011.

#### **Total de Activos:**

El Total de Activos tienen una variación de 172,39%, pasando de US\$1'119,315 en el 2010 a US\$3'048,891 en el 2011.

### **PASIVOS**

#### **Pasivos Corrientes:**

Los Pasivos Corrientes para el año 2011 presentan un incremento de US\$1'912,559 presentando para el año 2011 un valor de US\$1'913,279.

### **PATRIMONIO**

Las Cuentas Patrimoniales han experimentado un crecimiento de US\$17,016 el valor del Patrimonio en el 2011 es de US\$1'135,611 frente a US\$1'118,595 del 2010, la variación porcentual es de 1,52%



## ÍNDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

### **Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el 2011 se presenta con un valor de US\$465,260, este índice financiero en el 2010 se presentó con un valor de US\$384,443.

### **Liquidez:**

Por su parte el índice de Liquidez presenta el siguiente resultado en el 2011, siendo de 1,24 veces; para al año 2010 que no fue aplicable; esto quiere decir que la empresa cuenta con suficientes recursos en el corto plazo para cubrir sus obligaciones corrientes.

### **Prueba Acida:**

Por su parte el índice de la Prueba Acida presenta el siguiente resultado en el 2011, siendo de 1,24 veces; para al año 2010 que no fue aplicable; esto quiere decir que la empresa cuenta con suficientes recursos en el corto plazo para cubrir sus obligaciones corrientes sin contar con sus inventarios.

### **Endeudamiento:**

El índice de Endeudamiento con terceros que mantiene la empresa para el 2011, es de 62,75%, para al año 2010 que no fue aplicable.

El Apalancamiento de la empresa para el año 2011 es del 168,48% para al año 2010 que no fue aplicable

### **Rentabilidad:**

El Margen Neto sobre las Ventas, en el 2010 fue del -19,27% y para el 2011 es de 23,88%.

El Rendimiento del Patrimonio para el 2011 es de 3,15% y se incrementa con relación al 2010 en el cual fue de -1,24%

El Rendimiento sobre la Inversión para el 2011 es de 1,17% el cual se incrementa en relación al 2010, en donde este índice se presentó con un porcentaje de -1,24%

### **Índices de Ejecutoria:**

El período de Cobro de Cartera Clientes en el 2011, pasa de 24 días en el 2010 a 9 días en el 2011.

La Rotación de los Activos de la empresa pasa de 0,06 veces en el 2010 a 0,05 veces en el 2011.

Por su parte, la Administración ha dado cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la compañía y en las leyes vigentes, así como las resoluciones emanadas del Directorio y de la Junta General de Accionistas.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados en las Cifras Contables en los estados financieros de Balance General y de Pérdidas y Ganancias demostrando

31 MAYO 2012  
OPERADOR I  
QUITO

de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de  
**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

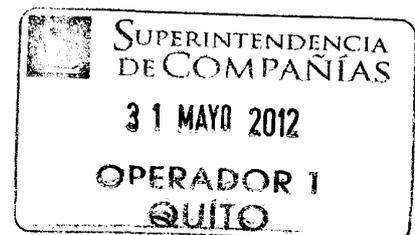
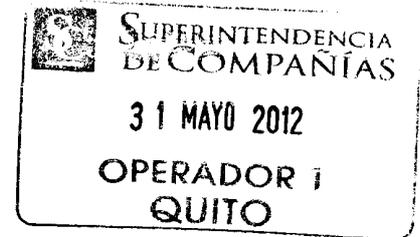
Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Accionistas la aprobación de los referidos estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de diciembre del 2011.

Cordialmente,



---

**ING. COM. JUAN IGNACIO ORDOÑEZ G.**  
**COMISARIO-INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**



ANEXO 1

# INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

## BALANCE DE RESULTADOS (expresado en dólares)

Pérdidas y Ganancias	2010	%	2011	%	Var US\$	Var %
INGRESOS NETOS	72,000	100.00%	150,000	100.00%	78,000	108.33%
COSTO DE VENTAS	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>72,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>150,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>78,000</b>	<b>108.33%</b>
GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	76,414	106.13%	114,028	76.02%	37,614	49.22%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>4,414</b>	<b>-6.13%</b>	<b>35,972</b>	<b>23.98%</b>	<b>40,386</b>	<b>914.97%</b>
- Gastos Financieros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
- Otros Egresos	9,460	13.14%	154	0.10%	-9,306	-98.37%
<b>Utilidad antes de impuestos (1)</b>	<b>-13,874</b>	<b>-19.27%</b>	<b>35,819</b>	<b>23.88%</b>	<b>49,693</b>	<b>358.17%</b>
15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
IMPUESTO A LA RENTA	9,495	13.19%	18,803	12.54%	9,308	98.04%
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<b>-23,369</b>	<b>-32.46%</b>	<b>17,016</b>	<b>11.34%</b>	<b>40,385</b>	<b>-172.81%</b>

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
31 MAYO 2012  
OPERADOR 1  
QUITO

4

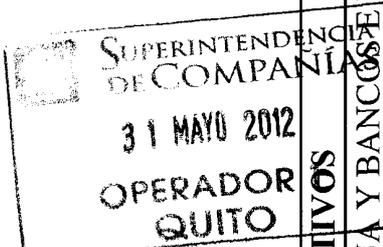
ANEXO 2

# INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

## BALANCE GENERAL

(expresado en dólares)

	2010	%	2011	%	Var US\$	Var %
<b>ACTIVOS</b>						
CAJA Y BANCOS	32.342	2,89%	11.963	0,39%	-20.379	-63,01%
INVERSIONES	4.661	0,42%	3.706	0,12%	-955	-20,49%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	329.665	29,45%	0	0,00%	-329.665	-100,00%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	18.495	1,65%	2.362.870	77,50%	2.344.375	12675,81%
GASTOS ANTICIPADOS	385.163	34,41%	2.378.539	78,01%	1.993.377	517,54%
<b>Total ACTIVO CORRIENTE</b>	683.103	61,03%	619.301	20,31%	-63.801	-9,34%
ACTIVO FIJO NETO	51.050	4,56%	51.050	1,67%	0	0,00%
OTROS ACTIVOS	734.153	65,59%	670.351	21,99%	-63.801	-8,69%
<b>Total ACTIVO NO CORRIENTE</b>	1.119.315	100,00%	3.048.891	100,00%	1.929.575	172,39%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>	<b>2011</b>	<b>%</b>	<b>Var US\$</b>	<b>Var %</b>
<b>PASIVOS</b>						
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	720	0,06%	1.913.279	62,75%	1.912.559	265633,24%
<b>Total PASIVO CORRIENTE</b>	720	0,06%	1.913.279	62,75%	1.912.559	265633,24%
<b>TOTAL PASIVO</b>	720	0%	1.913.279	63%	1.912.559	265633,24%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>	<b>2011</b>	<b>%</b>	<b>Var US\$</b>	<b>Var %</b>
CAPITAL SOCIAL	80.000	7%	80.000	3%	0	0,00%
RESERVAS	1.061.964	95%	1.038.595	34%	-23.369	-2,20%
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	0	0%	0	0%		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-23.369	-2%	17.016	1%	40.385	-172,81%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	1.118.595	100%	1.135.611	37%	17.016	1,52%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	1.119.315	100%	3.048.891	100%	1.929.575	172,39%


 SUPERINTENDENCIA  
 DE BANCOS Y SEGUROS  
 31 MAYO 2012  
 OPERADOR  
 QUITO

ANEXO 3

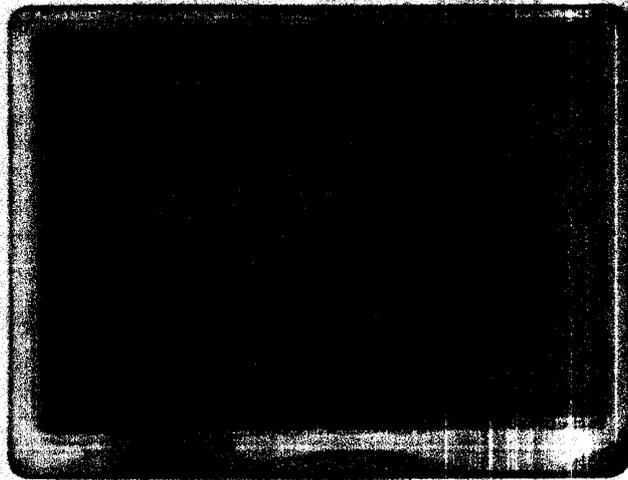
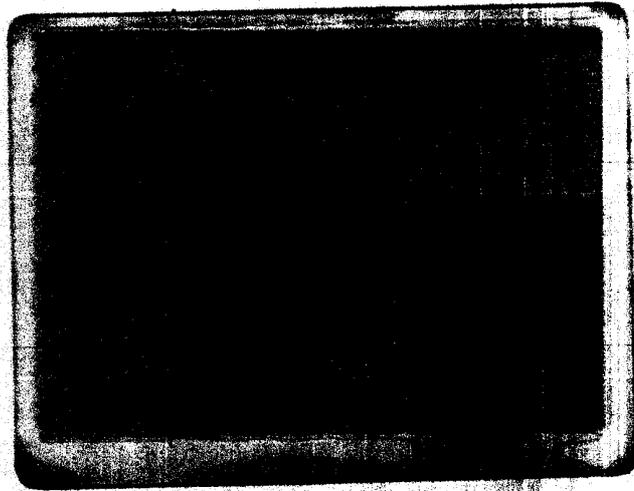
**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**INDICES FINANCIEROS**

	<b>2010</b>	<b>2011</b>
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 384.443	\$ 465.260
LIQUIDEZ	0,00	1,24
ACIDA	0,00	1,24
ENDEUDAMIENTO	0,06%	62,75%
APALANCAMIENTO	0,06%	168,48%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	-19,27%	23,88%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-1,24%	3,15%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN	-1,24%	1,17%
ROTACIÓN DE CARTERA	15,45	40,47
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	24	9
ROTACIÓN DE ACTIVOS	0,06	0,05


**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS**  
 31 MAYO 2012  
 OPERADOR 1  
 QUITO

Q



SUPERINTENDENCIA  
31 MAYU 2012  
OPERADOR  
QUITO


 REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y EDUCACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 170723677-0

**MONCAYO ORTIZ MONICA ALEXANDRA**  
 PICHINCHA/ QUITO/ GONZALEZ SUAREZ  
 08 ABRIL 1962  
 008- 0188 04906 F  
 PICHINCHA/ QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1762




ECUATORIANA#111111 E223311222  
 SUPERIOR EMPLEADO PRIVADO  
**JORGE MONCAYO**  
**MONICA ORTIZ**  
 QUITO 19/08/2009  
 19/08/2021  
 REN 1607364





 REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07-08-2011  
 040-0087 170723677  
 NUMERO CEDULA

**MONCAYO ORTIZ MONICA ALEXANDRA**

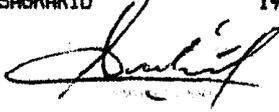
PICHINCHA QUITO  
 PROVINCIA CANTON  
 LA BASILENA ZONA  
 PARROQUIA



PRESIDENTE DE LA JUNTA

SUPERINTENDENCIA  
 DE COMPANIAS  
 31 MAYO 2012  
 OPERADOR 1  
 QUITO

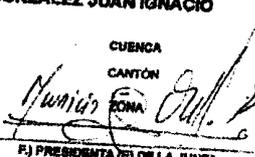

 REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
 CIUDADANIA 010241725-0  
 ORDÓÑEZ BONZALEZ JUAN IGNACIO  
 AZUAY/CUENCA/SAGRARIO  
 28 AGOSTO 1968  
 006- 0352 02362 M  
 AZUAY / CUENCA  
 SAGRARIO 1968




ECUATORIANA\*\*\*\*\* A233302442  
 CASADO MONICA PATRICIA MALO JIRON  
 SUPERIOR INGENIERO COMERCIAL  
 IGNACIO ORDÓÑEZ ANDRADE  
 BEATRIZ GONZALEZ VINTIMILLA  
 CUENCA 26/07/2006  
 26/07/2018  
 REN 0444139




 REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011  
 059-0018 0102417250  
 NÚMERO CÉDULA  
 ORDÓÑEZ GONZALEZ JUAN IGNACIO  
 AZUAY CUENCA  
 PROVINCIA CANTÓN  
 SUFRE PARRQUISA  
 P) PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA




 SUPERINTENDENCIA  
 DE COMPAÑÍAS  
 31 MAYO 2012  
 OPERADOR I  
 QUITO