

Informe del Comisario

A los Accionistas de:

Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

1. He revisado el Balance General y Estado de Resultados de **CONSTRUCTORA VALERO E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2010. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, mi responsabilidad consiste en emitir un informe sobre esos estados financieros sobre la base de mi revisión.
2. Mi revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros, y mediante el uso de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.5.0014 que contiene el *"Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los comisarios de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías"* Como parte de esta revisión, efectué pruebas del cumplimiento por parte de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.**, y/o sus Administradores, en relación a:
 - El cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de accionistas y del Directorio.
 - Si la correspondencia, los libros de actas de Junta General y de Directorio, libro talonario, libro de acciones y accionistas, comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
 - Si la custodia y conservación de bienes de la Compañía son adecuados.
 - Que los estados financieros son confiables, han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y surgen de los registros contables de la Compañía, sin embargo estos pueden diferir de las normas internacionales de información financiera (NIIF), las cuales también sirven como base para la elaboración de los estados financieros, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.
3. Los resultados de mis pruebas no revelaron situaciones que, en mi opinión, se consideren incumplimientos por parte de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.**, con las disposiciones mencionadas en el párrafo 2, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010.
4. No hubo limitaciones en la colaboración prestada por la Administración de la Compañía en relación con mi revisión y otras pruebas efectuadas.



5. En base a mi revisión y otras pruebas efectuadas, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto con respecto a los procedimientos de control interno de la Compañía, cumplimiento de presentación de garantías por parte de los administradores, omisión de asientos en el orden del día de las Juntas Generales, propuesta de renovación de los administradores y denuncias sobre la gestión de administradores, que me hicieran pensar que deban ser informados a ustedes.



ECON. Alex Palacios León
RN No. 3773
Comisario Principal

23 de Marzo del 2011



CONSTRUCTORA VALERO S.A.

Análisis de los Principales Indicadores Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2010



BALANCE GENERAL COMPARATIVO

ACTIVOS	31-dic-10	%	31-dic-09	%
Caja-Bancos	1,827,526	26%	194,031	4%
Inversiones Temporales	471,160	7%	1,189,892	26%
Cuentas x Cobrar-Cartera	4,841,175	69%	3,502,343	76%
CxC Accionistas y/o Relacion.	0	0%	0	0%
Otros Activos Corrientes	627,691	9%	318,399	7%
Prov. Incobrables	-1,430,889	-21%	-767,585	-17%
Activos Corrientes	6,336,664	91%	4,437,080	96%
Maquinaria, equipo, vehículos	747,653	11%	509,426	11%
Otros activos fijos	0	0%	0	0%
Depreciación acumulada	-225,793	-3%	-309,456	-7%
Activo Fijo Neto	521,860	7%	199,970	4%
Otros Activos No Corrientes	114,448	2%	0	0%
Activos No Corrientes	636,308	9%	199,970	4%
TOTAL ACTIVOS	6,972,972	100%	4,637,050	100%
PASIVO-PATRIMONIO	31-dic-10	Comp.	31-dic-09	Comp.
Deuda Bancaria C.P.	199,944	3%	784,165	17%
Deuda a Corto Plazo	0	0%	0	0%
Proveedores	368,162	5%	483,618	10%
Anticipos clientes	2,866,168	41%	1,315,403	28%
Gastos e Impuestos por pagar	873,461	13%	127,473	3%
Prestamos Accionistas	0	0%	0	0%
Otras Cuentas por Pagar	170,871	2%	0	0%
Porción Cte. Prestamos L.P.	0	0%	0	0%
Pasivos Corrientes	4,478,606	64%	2,710,659	58%
Deuda a Largo Plazo	0	0%	0	0%
Provisiones Jubilación	0	0%	0	0%
Total Pasivo No Corriente	0	0%	0	0%
Capital Social	600,000	9%	800	0%
Aportes Futuras Cap.	711,500	10%	1,310,700	28%
Reserva Legal y Facultativa	193,407	3%	146,559	3%
Superavit Reexpresión	0	0%	1	0%
Resultados Acumulados	421,483	6%	0	0%
Resultados Ejercicio	567,975	8%	468,331	10%
Total Patrimonio	2,494,366	36%	1,926,391	42%
Inversión Permanente	2,494,366	36%	1,926,391	42%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,972,971	100%	4,637,050	100%

CONSTRUCTORA VALERO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS				
	31-dic-10	Estruct.	31-dic-09	Estruct.
+ VENTAS NETAS	20,128,323		9,001,988	
- COSTO DE VENTAS	17,989,635	89.4%	7,097,738	78.8%
- DEPRECIACION	47,102	0.2%	52,261	0.6%
= UTILIDAD BRUTA	2,091,586	10.4%	1,851,988	20.6%
- GASTOS ADMINST. Y GENERALES	611,876	3.0%	550,126	6.1%
- GASTOS DE VENTAS	0	0.0%	0	0.0%
- AMORT. DIFERIDOS Y/O INTANGIBLES	663,303	3.3%	559,992	6.2%
= UTILIDAD OPERATIVA	816,407	4.1%	741,870	8.2%
- GASTOS FINANCIEROS	15,398	0.1%	76,887	0.9%
(+/-) INGRESOS (EGRESOS) FIN	0	0.0%	0	0.0%
+ OTROS INGRESOS	120,066	0.6%	184,836	2.1%
- OTROS EGRESOS	0	0.0%	0	0.0%
- PARTICIPACION EMPLEADOS	138,161	0.7%	127,473	1.4%
- IMPUESTOS	214,938	1.1%	254,015	2.8%
= UTILIDAD NETA	567,975	2.8%	468,331	5.2%



INDICADORES FINANCIEROS		
Indicadores	31-dic-10	31-dic-09
CAPITAL DE TRABAJO	1,858,058	1,726,421
Variación Capital de trabajo	131,637	610,603
Cobertura intereses (U Oper/Gto Fin)	53	10
Liquidez Corriente	1.41	1.64
Liquidez Acida	0.65	0.63
Días Promedio de Inventario	0.00	0.00
Días Recup. Cuentas por Cobrar	87	140
Días de Plazo Cuentas por Pagar	7	25
Ciclo de Recuperación	79	116
Endeudamiento: Pasivo/Activo	64.2%	58.5%
Pasivo/Patrimonio	1.80	1.41
Margen Sobre Ventas	10.4%	20.6%
Rotación sobre Activos Fijos	38.57	45.02
Rotación Activos Totales	2.89	1.94
Utilidad Neta/Activos	8.1%	10.1%
Utilidad Neta/Patrimonio	22.8%	24.3%
Variación Nominal Ventas	124%	11.0%
Variación Real Ventas	11,126,335	282,909
Variación Utilidad Neta	99,644	
(U Oper+Dep+Amort) / Deuda Cte	0.34	0.50
Flujo Oper. Neto / Deuda Total	0.29	0.40
Flujo Oper. Neto/ Cargos Finan.	83.02	14.05
Retorno Capital U. Op./(Deu Tot + Pat)	0.12	0.16

Activos Corrientes a Pasivos Corrientes

Mide la capacidad de la Compañía para atender sus obligaciones a corto plazo.

Pasivo Total a activo total (endeudamiento)

Muestra el porcentaje de la empresa que pertenece a los acreedores.

Patrimonio total a activo total

Mide la relación de solvencia de la Empresa por los fondos aportados por los accionistas.

Activo Corriente – Pasivo Corriente

Establece el Capital de trabajo de la Empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.


ECON. Alex Palacios León
RN No. 3773
Comisario Principal

