

Juan Melo Jaramilla
Tel. 2340161
Cuenca

INFORME DE COMISARIA DE INMOBILIARIA

RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA.

CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2011

Señor Presidente y Señores Accionistas:

Cumpliendo con lo dispuesto por la ley de Compañías en el artículo # 279, he procedido a la revisión de las actividades de Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda. por el período correspondiente al año 2011 pudiendo informar los siguientes puntos principales:

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La convocatoria a la presente Junta ha sido pasada directamente a los Accionistas con el debido tiempo y el orden del día está correcto.

Las cuentas son llevadas de acuerdo a los principios contables comúnmente aceptados y los estados financieros guardan relación con la situación real de la empresa.

La administración ha sido llevada dentro del margen del buen manejo y las instalaciones y activos de la empresa son mantenidos correctamente.

Las actas de Junta General son asentadas oportunamente y el libro de Acciones y Accionistas está al día.

ASPECTOS ECONOMICOS FINANCIEROS

El año 2011 la Inmobiliaria tiene resultados relativamente similares al año anterior según los resultados que podemos apreciar en el siguiente cuadro comparativo y que demuestran un manejo estable de la empresa.

Los ingresos han subido un 14.35% pero los gastos subieron en un 21.27% lo cual explica que el impacto en utilidades es de \$8.425 menos que el período anterior.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DE LOS AÑOS 2010-2011

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA.

	Año 2010	%	Año 2011	%	Diferencia
Ventas o ingresos	151,341.37	100	173,066.14	100	+21,724.77
Costo de ventas	141,734.55	93.65	171,884.97	99.32	+30,150.42
Utilidad	9,606.82	6.35	1,181.17	6.9	- 8,425.65
15% Trabajadores	1,441.02	0.90	177.18	0.1	- 1,263.84
25% Imp. Renta	2,041.45	1.35	251.00	0.15	- 1,790.45
Utilidad neta	6,124.35	4.04	752.99	4.4	- 5,371.36

CAPITAL DE TRABAJO Y LIQUIDEZ

La empresa tiene este año un capital de trabajo negativo de \$-33,921.13 y una liquidez de (\$0.55) los índices negativos son debido a que existe créditos bancarios a corto plazo de \$55.000 que junto con el préstamo de socios a largo plazo a servido para financiar mejoras necesarias de activos.

En esta ocasión la liquidez de menos de uno no representa peligro debido a que la empresa se apresta a tomar decisiones importantes sobre su patrimonio cuyo valor real es excelente. A su vez los acreedores más fuertes son sus propios accionistas.

Inmobiliaria Rivadeneira Peña contablemente posee el 31% de capital propio frente al 69% de capital ajeno, dándonos una cobertura de 0,45 propios por cada \$1 ajeno. Esta estructura es aceptable tomando en cuenta que el activo "Edificio" tiene un valor real muy importante.

PATRIMONIO

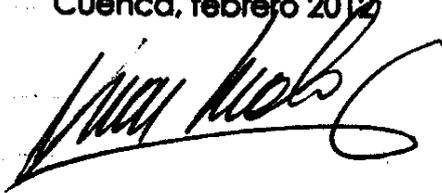
2010	2011	Diferencia
110,828	116,794	+5,966

El patrimonio se mantiene muy similar, sin embargo el valor real es muy superior debido a que sus activos se han depreciado por su larga vida.

Sugiero tomar en cuenta las disposiciones respecto a los salarios básicos que deban ajustarse por el salario de la dignidad

Confirmando que la contabilidad es llevada dentro de las normas comúnmente aceptadas y sirven de base para el período del 2012.

Cuenca, febrero 2012



Ing. Juan Malo J.
COMISARIO