

**INMOBILIARIA
CERMOSA S.A.**

Informe de Comisario

Al 31 de Diciembre del 2009

Cuenca, 1 de abril del 2010

Señores
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CERMOSA 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 periodo terminado el 31 de Diciembre de 2009 y los diferentes aspectos enumerados en la mencionada Ley y Reglamento.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido total colaboración por parte de la Administración de la compañía, quienes me han entregado de manera oportuna y mensualmente 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 conforme a la Ley.

El control interno de la empresa es el adecuado, acorde 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 apropiados.

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

ESTADO DE RESULTADOS (ANEXO 1)

Ventas:

Las Ventas en el año del 2009 presentan un incremento del 10.71%, es decir US\$64.629, en comparación con el año 2008. A diciembre de 2009 registra el valor de US\$ 668.065, mientras que a diciembre de 2008 registró el valor de US\$ 603.436.

Costo de Ventas:

Por la actividad económica de la empresa, no se registra valores de Costos de Ventas ni de Gastos de Ventas, en la base de datos del Servicio de Rentas Internas, la empresa registra la siguiente actividad económica: "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales".

Utilidad Bruta:

Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la empresa Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%, siendo el valor de la Utilidad Bruta para el 2009 US\$668.065.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2009 registran el valor de US\$ 676.576, que en relación al año 2008, este rubro se incrementa en US\$ 122.693, ya que registró el valor de US\$ 553.883.

Cuenca, 1 de abril del 2010

Señores
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CERMOSA 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.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido total colaboración por parte de la Administración de la compañía, quienes me han entregado de manera oportuna y mensualmente 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 conforme a la Ley.

El control interno de la empresa es el adecuado, acorde 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 apropiados.

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

ESTADO DE RESULTADOS (ANEXO 1)

Ventas:

Las Ventas en el año del 2009 presentan un incremento del 10.71%, es decir US\$64.629, en comparación con el año 2008. A diciembre de 2009 registra el valor de US\$ 668.065, mientras que a diciembre de 2008 registró el valor de US\$ 603.436.

Costo de Ventas:

Por la actividad económica de la empresa, no se registra valores de Costos de Ventas ni de Gastos de Ventas, en la base de datos del Servicio de Rentas Internas, la empresa registra la siguiente actividad económica: "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales".

Utilidad Bruta:

Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la empresa Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%, siendo el valor de la Utilidad Bruta para el 2009 US\$668.065.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2009 registran el valor de US\$ 676.576, que en relación al año 2008, este rubro se incrementa en US\$ 122.693, ya que registró el valor de US\$ 553.883.

Otros Ingresos / Otros Gastos:

Este rubro para el año 2009 registra el valor de US\$ - 7.865, mientras que en el año 2008 registró el valor de US\$ 810.

Utilidad Antes de Impuestos:

La empresa registra pérdida al final del año 2009 por US\$ 16.376, representa el -2,45% de las ventas, y al ser comparada con el año 2008 en el cual se registró una utilidad de US\$ 50.636 se observa una diferencia de US\$ - 66.739.

BALANCE GENERAL (ANEXO 2)

ACTIVOS

Activos corrientes:

El rubro de Caja Bancos presenta una disminución en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2009 se registra US\$ 4.026, mientras que al 31 de Diciembre de 2008 el valor es US\$ 10.325 lo cual representa un decremento de 61,01%. (US\$ 6.299).

Las Cuentas por Cobrar han pasado de US\$ 819.232 en el 2008 a ser US\$ 851.107 en el 2009, observándose un incremento de 3,89%.

El total de Activos Corrientes tiene una variación positiva de US\$ 26.325, representando un incremento en términos porcentuales de 3,17%, pasando de US\$831.457 en el año 2008 a US\$ 857.782 en el año 2009.

Activos Fijos:

Los Activos Fijos netos presentan una disminución de 9,66%; pasando de US\$418.826 en el 2008 a US\$ 378.384 en el 2009.

Inversiones:

Este rubro en el año 2009 se mantiene igual que el año 2008, siendo el valor de US\$16.127 en ambos años.

El total de Activos tienen una variación negativa de 1,11%, pasa de US\$ 1.266.410 en el 2008 a US\$ 1.252.293 en el 2009.

PASIVOS

Pasivos Corrientes:

Los Pasivos Corrientes para el año 2009 presentan un decremento de US\$ 9.991 representando una disminución porcentual de 1,98%, pasan de US\$ 505.153 en el 2008 a US\$ 495.162 en el 2009.

Dentro de los pasivos corrientes, las cuentas por pagar a Proveedores representan el 38,74% con el valor de US\$ 191.826; las Cuentas por Pagar representan el 30,35% con el valor de US\$ 150.276; y las cuentas por pagar a empresas Relacionadas representan el 21,68% con el valor de US\$ 107.347.

Pasivos no Corrientes:

Los Pasivos no Corrientes están compuestos por reservas para jubilación patronal, con un total de US\$ 103.311.

El total de Pasivos tiene una variación de 0,38%, pasa de US\$ 596.214 en el 2008 a US\$ 598.474 en el 2009.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales en el período 2009, han experimentado una disminución de 2,44%, es decir US\$ 16.376, en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$653.819 en el 2009, frente a US\$ 670.195 del año 2008.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2009 se presenta con el valor de US\$362.620 mientras que en el año 2008 presentó el valor de US\$ 326.304.

Liquidez y Prueba Ácida:

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan el mismo resultado, pasan de 1,65 en el 2008 a 1,73 en el 2009, lo que nos indica que la empresa cuenta con recursos suficientes para cubrir sus obligaciones de corto plazo con facilidad.

Endeudamiento:

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, se mantiene prácticamente en este año, pasando de 47,08 en el año 2008 a 47,79% en el año 2009. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 47% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa se incrementa en relación al 2008 pasando de 88,96% en el año 2008 a 91,54% en el 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 compañía es del 100%, ya que no tiene Costo de Ventas.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa pasa de 7,91% en el 2008 a -2,44% en el 2009; mientras que el retorno sobre los activos totales, pasa de 3,98% en el 2008 a -1,31% en el 2009.

Índices de Ejecutoria:

El período de cobro ha mejorado, pasando de 489 días en el 2008 a 459 días en el 2009.

La rotación de los activos de la empresa para el año 2009 es de 0,53 mientras que en el año 2008 fue de 0,48.

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, por lo que las cifras constantes en los estados financieros de Balance General y de Pérdidas y

(P)

Ganancias, demostrando de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de INMOBILIARIA CERMOSA 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.

Atentamente,



Econ. Ximena Galarza Cordero
COMISARIO-INMOBILIARIA CERMOSA S. A.

ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)

	2009		2008		VARIACION	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
VENTAS	668,065	100.00%	603,436	100.00%	64,629	10.71%
COSTO DE VENTAS	0	0.00%	0	0.00%	0	# DIV 0
UTILIDAD BRUTA	668,065	100.00%	603,436	100.00%	64,629	10.71%
GASTOS VENTAS	0	0.00%	0	0.00%	0	# DIV 0
GASTOS ADMINISTRACION	676,576	101.27%	553,883	91.79%	122,693	22.15%
GASTOS FINANCIEROS	0	0.00%	0	0.00%	0	# DIV 0
TOTAL GASTOS	676,576	101.27%	553,883	91.79%	122,693	22.15%
OTROS INGRESOS	-7,865	-1.18%	810	0.13%	-8,675	-1071.62%
UTILIDAD ANTES PARTI.	-16,376	-2.45%	50,363	8.35%	-66,739	-132.52%

ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2009	%	2008	%	VARIACION	
					Valor	%
CAJA Y BANCOS	4,026	0.32%	10,325	0.82%	-6,299	-61.01%
CUENTAS X COBRAR	851,107	67.96%	819,232	64.69%	31,875	3.89%
INVENTARIOS	0	0.00%	0	0.00%	0	#DIV/0!
GASTOS ANTICIPADOS	2,650	0.21%	1,900	0.15%	749	39.42%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	857,782	68.50%	831,457	65.65%	26,325	3.17%
ACTIVOS FIJOS NETOS	378,384	30.22%	418,826	33.07%	-40,442	-9.66%
INVERSIONES	16,127	1.29%	-16,127	1.27%	0	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	394,511	31.50%	434,952	34.35%	-40,442	-9.30%
TOTAL ACTIVOS	1,252,293	100.00%	1,266,410	100.00%	-14,117	-1.11%
PRESTAMOS BANCARIOS	29,181	2.33%	0	0.00%	29,181	#DIV/0!
PROVEEDORES	191,826	15.32%	185,886	14.68%	5,940	3.20%
CUENTAS X PAGAR	150,276	12.00%	171,624	13.55%	-21,348	-12.44%
RELACIONADAS	107,347	8.57%	117,605	9.29%	-10,258	-8.72%
GASTOS X PAGAR	16,532	1.32%	30,038	2.37%	-13,506	-44.96%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	495,162	39.54%	505,153	39.89%	-9,991	-1.98%
OTROS PASIVOS	103,311	8.25%	91,061	7.19%	12,250	13.45%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	103,311	8.25%	91,061	7.19%	12,250	13.45%
TOTAL PASIVO	598,474	47.79%	596,214	47.08%	2,259	0.38%
CAPITAL	85,000	6.79%	85,000	6.71%	0	0.00%
SUPERAVIT	639,217	51.04%	639,217	50.47%	0	0.00%
RESERVAS	99,109	7.91%	65,697	5.19%	33,412	50.86%
RESULTADOS ANTERIORES	-153,131	-12.23%	-153,131	-12.09%	0	0.00%
RESULTADOS EJERCICIO	-16,376	-1.31%	33,412	2.64%	-49,788	-149.01%
TOTAL PATRIMONIO	653,819	52.21%	670,195	52.92%	-16,376	-2.44%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,252,293	100.00%	1,266,410	100.00%	-14,117	-1.11%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.

INDICES FINANCIEROS	2009	2008
	CAPITAL DE TRABAJO	362.620
LIQUIDEZ	1.73	1.65
ACIDA	1.73	1.65
ENDEUDAMIENTO	47.79%	47.08%
APALANCAMIENTO	91.54%	88.96%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
RETORNO DE INVERSION / PATRIMONIO	-2.44%	7.91%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	-1.31%	3.98%
PERIODO DE COBRO	459	489
ROTACION DE ACTIVOS	0.53	0.48