

Cuenca, 17 de marzo del 2011

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 2010 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 2010 presentan un incremento del 62,48%, es decir US\$417.436, en comparación con el año 2009. A diciembre de 2010 registra el valor de US\$ 1.085.501, mientras que a diciembre de 2009 registró el valor de US\$ 668.065.

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 2010 US\$1.085.501.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2010 registran el valor de US\$ 835.361, que en relación al año 2009, este rubro se incrementa en US\$ 158.785, ya que registró el valor de US\$ 676.576.

Otros Ingresos / Otros Gastos:

Este rubro para el año 2010 registra el valor de US\$ 20.242, mientras que en el año 2009 registró el valor de US\$ - 7.865.

Utilidad Antes de Impuestos:

La Utilidad Antes de Impuestos para el 2010 es US\$ 268.353, representa el 24,72% de las ventas, y al ser comparada con el año 2009 se observa un incremento de US\$284.729, es decir del 106,10% ya que se registraba una pérdida de \$ 16.376. La utilidad líquida a disposición de los accionistas para el año 2010, luego de la provisión de pago del 15% a trabajadores (US\$ 40.253), del pago de Impuesto a la Renta (US\$54.823) y de la provisión por Reserva Legal (US\$17.328) es de US\$ 155.949.

BALANCE GENERAL (ANEXO 2)**ACTIVOS****Activos corrientes:**

El rubro de Caja Bancos presenta un incremento en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2010 se registra US\$ 31.386, mientras que al 31 de Diciembre de 2009 el valor es US\$ 4.026 lo cual representa un incremento de 679,61%. (US\$ 27.360).

Las Cuentas por Cobrar han pasado de US\$ 851.107 en el 2009 a ser US\$933.014 en el 2010, observándose un incremento de 9,62%.

El total de Activos Corrientes tiene una variación positiva de US\$ 113.887, representando un incremento en términos porcentuales de 13,28%, pasando de US\$857.782 en el año 2009 a US\$ 971.669 en el año 2010.

Activos Fijos:

Los Activos Fijos netos presentan una disminución de 6,69%; pasando de US\$378.384 en el 2009 a US\$ 351.981 en el 2010.

Inversiones:

Este rubro en el año 2010 se mantiene igual que el año 2009, siendo el valor de US\$16.127 en ambos años.

El total de Activos tienen una variación positiva de 6,99%, pasa de US\$ 1.252.293 en el 2009 a US\$ 1.339.777 en el 2010.

PASIVOS**Pasivos Corrientes:**

Los Pasivos Corrientes para el año 2010 presentan un decremento de US\$ 21.245 representado porcentualmente en el 4,29%, pasan de US\$ 495.162 en el 2009 a US\$ 473.917 en el 2010.

Dentro de los pasivos corrientes, las Cuentas por Pagar representan el 36,21% con el valor de US\$ 171.608; las cuentas por pagar a Proveedores representan el 32,13% con el valor de US\$ 152.285; y las cuentas por pagar a empresas Relacionadas representan el 24,74% con el valor de US\$ 117.262.

Pasivos no Corrientes:

Los Pasivos no Corrientes están compuestos por reservas para jubilación patronal y desahucio, con un total de US\$ 78.692.

El total de Pasivos tiene una variación negativa de 7,66%, pasa de US\$ 598.474 en el 2009 a US\$ 552.609 en el 2010.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales en el período 2010, han experimentado un incremento de 20,40%, es decir US\$ 133.349, en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$787.168 en el 2010, frente a US\$ 653.819 del año 2009.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2010 se presenta con el valor de US\$497.753, mientras que en el año 2009 presentó el valor de US\$ 362.620.

Liquidez y Prueba Ácida:

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan el mismo resultado, pasan de 1,73 en el 2009 a 2,05 en el 2010, 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 pasa de 47,79 en el año 2009 a 41,25% en el año 2010. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 41,25% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa se decrementa en relación al 2009 pasando de 91,54% en el año 2009 a 70,20% en el 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 compañía es del 100%, ya que no tiene Costo de Ventas.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa pasa de -2,44% en el 2009 a 42,51% en el 2010; mientras que el retorno sobre los activos totales, pasa de -1,31% en el 2009 a 20,03% en el 2010.

Índices de Ejecutoria:

El período de cobro ha mejorado, pasando de 459 días en el 2009 a 309 días en el 2010.

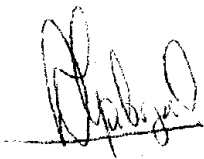
La rotación de los activos de la empresa para el año 2010 es de 0,81 mientras que en el año 2009 fue de 0,53.

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 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 2010.

Atentamente,



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



20 MAY 2011

Sheila Pérez

ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)						
	2010	%	2009	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS	1,085,501	100.00%	668,065	100.00%	417,436	62.48%
COSTO DE VENTAS	0	0.00%	0	0.00%	0	#DIV/0!
UTILIDAD BRUTA	1,085,501	100.00%	668,065	100.00%	-417,436	-38.46%
GASTOS VENTAS	0	0.00%	0	0.00%	0	#DIV/0!
GASTOS ADMINISTRACIÓN	835,361	76.96%	676,576	101.27%	158,785	23.47%
GASTOS FINANCIEROS	2,030	0.19%	0	0.00%	2,030	#DIV/0!
TOTAL GASTOS	837,391	77.14%	676,576	101.27%	-160,815	-19.20%
OTROS INGRESOS	20,242	1.86%	-7,865	-1.18%	28,108	-357.36%
UTILIDAD ANTES PARTI	268,353	24.72%	-16,376	-2.45%	284,729	-106.10%

ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2010	%	2009	%	VARIACION	
					Valor	%
CAJA Y BANCOS	31,386	2.34%	4,028	0.32%	27,360	679.61%
CUENTAS X COBRAR	933,014	69.64%	851,107	67.96%	81,907	9.62%
INVENTARIOS	0	0.00%	0	0.00%	0	#DIV/0!
GASTOS ANTICIPADOS	7,270	0.54%	2,650	0.21%	4,621	174.40%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	971,669	72.52%	857,782	68.50%	113,887	13.28%
ACTIVOS FIJOS NETOS	351,981	26.27%	378,384	30.22%	-26,403	-6.98%
INVERSIONES	16,127	1.20%	16,127	1.29%	0	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	368,108	27.48%	394,511	31.50%	-26,403	-6.69%
TOTAL ACTIVOS	1,339,777	100.00%	1,252,293	100.00%	87,484	6.99%
PRESTAMOS BANCARIOS	0	0.00%	29,181	2.33%	-29,181	-100.00%
PROVEEDORES	152,285	11.37%	191,826	15.32%	-39,541	-20.61%
CUENTAS X PAGAR	171,608	12.81%	150,276	12.00%	21,332	14.20%
RELACIONADAS	117,262	8.75%	107,347	8.57%	9,915	9.24%
GASTOS X PAGAR	32,762	2.45%	16,532	1.32%	16,229	98.17%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	473,917	35.37%	495,162	39.54%	-21,245	-4.29%
OTROS PASIVOS	78,692	5.87%	103,311	8.25%	-24,619	-23.83%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	78,692	5.87%	103,311	8.25%	-24,619	-23.83%
TOTAL PASIVO	552,609	41.25%	598,474	47.79%	-45,865	-7.66%
CAPITAL	85,000	6.34%	85,000	6.79%	0	0.00%
SUPERAVIT	639,217	47.71%	639,217	51.04%	0	0.00%
RESERVAS	116,437	8.69%	99,109	7.91%	17,328	17.48%
RESULTADOS ANTERIORES	-209,434	-15.63%	-153,131	-12.23%	-56,304	-36.77%
RESULTADOS EJERCICIO	155,949	11.64%	-16,376	-1.31%	172,325	-1052.29%
TOTAL PATRIMONIO	787,168	58.75%	653,819	52.21%	133,349	20.40%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,339,777	100.00%	1,252,293	100.00%	87,484	6.99%

22

ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2010	2009
CAPITAL DE TRABAJO	497.753	362.620
LIQUIDEZ	2.05	1.73
ACIDA	2.05	1.73
ENDEUDAMIENTO	41.25%	47.79%
APALANCAMIENTO	70.20%	91.54%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
RETORNO DE INVERSION / PATRIMONIO	42.51%	-2.44%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	20.03%	-1.31%
PERIODO DE COBRO	309	459
ROTACION DE ACTIVOS	0.81	0.53

