

Cuenca, 16 de marzo del 2012

**Señores**  
**ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CERMOSA S. A.**  
**Ciudad**

**Señores accionistas:**

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de **INMOBILIARIA CERMOSA S. A.**, me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente los Estados Financieros. 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, y expedientes de juntas generales, se llevan de acuerdo a la Ley. 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 RESULTADOS (ANEXO 1)**

**Ventas Netas:**

Las Ventas Netas en el año del 2011 presentan un incremento del 29,77%, es decir US\$323.180, en comparación con el año 2010. A diciembre de 2011 registra el valor de US\$1.408.681, mientras que a diciembre de 2010 registró el valor de US\$1.085.501.

**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 2011 US\$1.408.681.



Dentro de los pasivos corrientes, las Cuentas por Pagar representan el 75,11% con el valor de US\$ 217.057.

**Pasivos no Corrientes:**

Los Pasivos no Corrientes están compuestos por reservas para jubilación patronal y desahucio, con un total de US\$ 118.108.

El total de Pasivos tiene una variación negativa de 26,33%, pasa de US\$ 552.609 en el 2010 a US\$ 407.110 en el 2011.

**PATRIMONIO**

Las cuentas patrimoniales en el período 2011, han experimentado un incremento de 30,22%, es decir US\$ 237.896, en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$1.025.065 en el 2011, frente a US\$ 787.168 del año 2010.

**INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**

**Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2011 se presenta con el valor de US\$808.145, mientras que en el año 2010 presentó el valor de US\$ 497.753.

**Liquidez y Prueba Ácida:**

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan el mismo resultado, pasan de 2,05 en el 2010 a 3,80 en el 2011, 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 41,25 en el año 2010 a 28,43% en el año 2011. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 28% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa disminuye en relación al 2010, pasando de 70,20% en el año 2010 a 39,72% en el 2011.

**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 42,51% en el 2010 a 44,83% en el 2011; mientras que el retorno sobre los activos totales, pasa de 20,03% en el 2010 a 25,38% en el 2011.

**Índices de Ejecutoria:**

El período de cobro ha mejorado, pasando de 309 días en el 2010 a 259 días en el 2011.

 La rotación de los activos de la empresa para el año 2011 es de 0,98 mientras que en el año 2010 fue de 0,81.

ANEXO 1

| INMOBILIARIA CERMOSA S. A.                |           |         |           |         |           |          |
|-------------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|----------|
| ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$) |           |         |           |         |           |          |
|                                           | 2011      | %       | 2010      | %       | VARIACIÓN |          |
|                                           |           |         |           |         | Valores   | %        |
| VENTAS NETAS                              | 1,408,681 | 100.00% | 1,085,501 | 100.00% | 323,180   | 29.77%   |
| COSTO DE VENTAS                           | 0         | 0.00%   | 0         | 0.00%   | 0         | #DIV/0!  |
| UTILIDAD BRUTA                            | 1,408,681 | 100.00% | 1,085,501 | 100.00% | 323,180   | 29.77%   |
| GASTOS VENTAS                             | 0         | 0.00%   | 0         | 0.00%   | 0         | #DIV/0!  |
| GASTOS ADMINISTRACIÓN                     | 1,041,722 | 73.95%  | 835,361   | 76.96%  | 206,361   | 24.70%   |
| GASTOS FINANCIEROS                        | 86        | 0.01%   | 2,030     | 0.19%   | -1,944    | -95.77%  |
| TOTAL GASTOS                              | 1,041,808 | 73.96%  | 837,391   | 77.10%  | 204,417   | 24.70%   |
| OTROS INGRESOS                            | -3,349    | -0.24%  | 20,242    | 1.86%   | -23,592   | -116.55% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS               | 363,524   | 25.80%  | 227,352   | 20.94%  | 136,171   | 59.90%   |
| 15% PARTICIPACION A TRABAJADORE           | 54,529    | 3.87%   | 40,253    | 3.71%   | 14,276    | 35.46%   |
| IMPUESTO A LA RENTA                       | 71,098    | 5.05%   | 54,823    | 5.05%   | 16,275    | 29.69%   |
| 10% RESERVA LEGAL                         | 23,790    | 1.69%   | 17,328    | 1.60%   | 6,462     | 37.29%   |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO               | 214,107   | 15.20%  | 155,948   | 14.37%  | 58,159    | 37.62%   |

*[Handwritten signature]*

ANEXO 2

| INMOBILIARIA CERMOSA S. A.           |                  |                |                  |                |                 |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| BALANCE GENERAL (expresado en US \$) |                  |                |                  |                |                 |                |
|                                      | 2011             | %              | 2010             | %              | VARIACIÓN       |                |
|                                      |                  |                |                  |                | Valor           | %              |
| CAJA Y BANCOS                        | 69,768           | 4.87%          | 31,386           | 2.34%          | 38,382          | 122.29%        |
| CUENTAS X COBRAR                     | 1,013,495        | 70.77%         | 933,014          | 69.64%         | 80,481          | 8.63%          |
| INVENTARIOS                          | 0                | 0.00%          | 0                | 0.00%          | 0               | #DIV/0!        |
| GASTOS ANTICIPADOS                   | 13,885           | 0.97%          | 7,270            | 0.54%          | 6,614           | 90.98%         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>        | <b>1,097,147</b> | <b>76.61%</b>  | <b>971,669</b>   | <b>72.52%</b>  | <b>125,477</b>  | <b>12.91%</b>  |
| ACTIVOS FIJOS NETOS                  | 318,901          | 22.27%         | 351,981          | 26.27%         | -33,080         | -9.40%         |
| INVERSIONES                          | 16,127           | 1.13%          | 16,127           | 1.20%          | 0               | 0.00%          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>     | <b>335,028</b>   | <b>23.39%</b>  | <b>368,108</b>   | <b>27.48%</b>  | <b>-33,080</b>  | <b>-8.99%</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                 | <b>1,432,175</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,339,777</b> | <b>100.00%</b> | <b>92,398</b>   | <b>6.90%</b>   |
| PRESTAMOS BANCARIOS                  | 0                | 0.00%          | 0                | 0.00%          | 0               | #DIV/0!        |
| PROVEEDORES                          | 137              | 0.01%          | 152,285          | 11.37%         | -152,148        | -99.91%        |
| CUENTAS X PAGAR                      | 217,057          | 15.16%         | 171,608          | 12.81%         | 45,448          | 26.48%         |
| RELACIONADAS                         | 27,871           | 1.95%          | 117,262          | 8.75%          | -89,391         | -76.23%        |
| GASTOS X PAGAR                       | 43,938           | 3.07%          | 32,762           | 2.45%          | 11,176          | 34.11%         |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>        | <b>289,002</b>   | <b>20.18%</b>  | <b>473,917</b>   | <b>35.37%</b>  | <b>-184,915</b> | <b>-39.02%</b> |
| OTROS PASIVOS                        | 118,108          | 8.25%          | 78,692           | 5.87%          | 39,416          | 50.09%         |
| <b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>      | <b>118,108</b>   | <b>8.25%</b>   | <b>78,692</b>    | <b>5.87%</b>   | <b>39,416</b>   | <b>50.09%</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                  | <b>407,110</b>   | <b>28.43%</b>  | <b>552,609</b>   | <b>41.25%</b>  | <b>-145,499</b> | <b>-26.33%</b> |
| CAPITAL                              | 85,000           | 5.94%          | 85,000           | 6.34%          | 0               | 0.00%          |
| SUPERAVIT                            | 639,217          | 44.63%         | 639,217          | 47.71%         | 0               | 0.00%          |
| RESERVAS                             | 296,175          | 20.68%         | 116,437          | 8.69%          | 179,739         | 154.37%        |
| RESULTADOS ANTERIORES                | -209,434         | -14.62%        | -209,434         | -15.63%        | 0               | 0.00%          |
| RESULTADOS EJERCICIO                 | 214,107          | 14.95%         | 155,949          | 11.64%         | 58,158          | 37.29%         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>              | <b>1,025,065</b> | <b>71.57%</b>  | <b>787,168</b>   | <b>58.75%</b>  | <b>237,896</b>  | <b>30.22%</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>     | <b>1,432,175</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,339,777</b> | <b>100.00%</b> | <b>92,398</b>   | <b>6.90%</b>   |

## ANEXO 3

| INMOBILIARIA CERMOSA S. A.        |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| INDICES FINANCIEROS               |         |         |
|                                   | 2011    | 2010    |
| CAPITAL DE TRABAJO                | 808,145 | 497,753 |
| LIQUIDEZ                          | 3.80    | 2.05    |
| ACIDA                             | 3.80    | 2.05    |
| ENDEUDAMIENTO                     | 28.43%  | 41.25%  |
| APALANCAMIENTO                    | 39.72%  | 70.20%  |
| MARGEN SOBRE VENTAS               | 100.00% | 100.00% |
| RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO | 44.83%  | 42.51%  |
| RETORNO SOBRE ACTIVOS             | 25.38%  | 20.03%  |
| PERIODO DE COBRO                  | 259     | 309     |
| ROTACIÓN DE ACTIVOS               | 0.98    | 0.81    |

