

Cuenca, 14 de marzo del 2008

**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 2007 y los diferentes aspectos enumerados en la mencionada Ley y Reglamento.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido una total colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente y en forma mensual 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 de acuerdo a la Ley.

El control interno de la empresa es el adecuado conforme 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 adecuados.

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

### **ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS (Anexo 1)**

**Ventas:**

Las ventas en el año del 2007 han llegado a la cifra de US\$ 591,317, al comparar este resultado con el del 2006, se observa que el volumen de ventas decrece en 1.92%, en el año 2006, las ventas de la empresa fueron US\$ 602,879.

**Costo de Ventas:**

Por la actividad económica de la empresa, la misma no registra valores de Costos de Ventas ni de Gastos de Ventas, en las bases 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"* (anexo 1.1).

**Utilidad Bruta:**

Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la compañía Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%, presentándose para el año 2007 un decremento de 1.92% en relación al año 2006, siendo el valor de la Utilidad Bruta para el año 2007 el mismo valor registrado en la cuenta de Ventas del período, es decir US\$ 591,317.

**Gastos de Administración:**

Los gastos administrativos durante el año 2007 experimentan un incremento del orden del 10.99% frente al año 2006, siendo el valor registrado US\$ 556,526, este valor es superior en US\$ 55,104 al valor consignado en el período económico 2006.

**Otros Ingresos / Otros Gastos:**

Este rubro, en el año 2007 se presenta con un valor de - US\$ 2,872; en comparación con los valores registrados en el año 2006, la compañía ha incrementado sus gastos no operacionales en US\$ 5,110.

**Utilidad Antes de Impuestos:**

La empresa registra al final del año 2007, utilidades antes de impuestos por US\$ 31,919; al comparar este valor con los resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2006, se observa un decremento de 69.22% que son US\$ 71,775 luego de las provisiones para el pago del 15% a trabajadores (US\$ 4,787.84), pago de impuesto a la Renta (US\$ 5,683) y Reserva Legal (US\$ 2,145), la utilidad a disposición de los accionistas es US\$ 19,303.

**BALANCE GENERAL (ANEXO 2)**

**ACTIVOS**

**Activos corrientes:**

El rubro de Caja Bancos, al cierre del año 2007, se incrementa frente al año anterior, ya que al 31 de Diciembre del 2006 se tenían US\$ 1,788, mientras que al 31 de Diciembre de 2007 el valor es US\$ 4,372 lo que representa un crecimiento de 144.45%. (US\$ 2,583).

Las Cuentas por Cobrar han pasado de US\$ 644,224 en el 2006 a ser US\$ 730,598 en el 2007, teniendo una variación porcentual positiva de 13.41%.

El total de Activos corrientes se incrementa para el año 2007 en US\$ 88,957 representando un incremento en términos porcentuales de 13.77%.

**Activos Fijos:**

Los Activos fijos netos presentan un decremento; pasando de US\$ 514,329 en el 2006 a US\$ 461,292 en el 2007, la variación porcentual es de 10.31%.

El total de Activos tienen una variación de 3.05%, pasan de US\$ 1,176,468 en el 2006 a US\$ 1,212,389 en el 2007.

**PASIVOS**

**Pasivos Corrientes:**

Los Pasivos Corrientes para el año 2007 presentan una variación de 1.13%, que representa un incremento de US\$ 5,687.88, pasando de US\$ 505,049 en el año 2006 a ser US\$ 510,736.39.



Dentro de los Pasivos Corrientes, las Cuentas por Pagar a compañías relacionadas, representan el 23.51% con el valor de US\$ 120,076, en esta cuenta, a la compañía KERAMIKOS S. A. Se le adeuda el valor de US\$ 96,844 que representa el 80.61% de las cuentas por pagar a compañías relacionadas.

Los pasivos a largo plazo, están compuestos por provisiones para jubilación patronal, siendo el valor registrado en el año 2007 US\$ 68,582.

### **PATRIMONIO**

Las cuentas patrimoniales han experimentado un incremento de US\$ 21,448, el valor del Patrimonio en el año 2007 es de US\$ 633,071, frente a US\$ 611,623 del año 2006, la variación porcentual es de 3.51%.

### **ÍNDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**

#### **Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2007 se presenta con un valor de US\$ 224,233, en relación al año 2006 crece en 59.07%, este índice financiero en el año 2006 se presentó con un valor de US\$ 140,964.

#### **Liquidez y Prueba Ácida:**

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan el mismo resultado en el año 2007, siendo de 1.44; frente al 1.28 que se obtuvo en el año 2006; esto quiere decir que la empresa cuenta con recursos suficientes en el corto plazo para cubrir sus obligaciones corrientes; tiene US\$ 1.44 para cancelar cada dólar adeudado.

#### **Endeudamiento:**

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa decrece para el año 2007, pasa a ser de 48.01%, en el 2006 a ser 47.78% en el 2007. Esto nos indica que INMOBILIARIA CERMOSA S. A. ha financiado menos del 50% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa decrece en relación al 2006 pasando de 92.35% en el año 2006 a 91.51% en el 2007.

#### **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 empresa es del 100%.

El retorno sobre la inversión, para el año 2007 es de 5.04% desmejorando en relación al año 2006, en donde este índice se presentó en el orden del 16.95%. El retorno sobre activos de la empresa, también desmejora, pasando de 8.81% en el año 2006, a ser 2.63% en el año 2007.

#### **Índices de Ejecutoria:**

El período de cobro ha desmejorado en el año 2007, pasa de 385 días en el 2006 a 445 días en el 2007.



La rotación de los activos de la empresa pasa de 1.95 veces en el 2006 a 2.05 veces en el 2007.

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 2007.

Cordialmente,

  
Ing. Com. Cornelio Serrano T  
COMISARIO-INMOBILIARIA CERMOSA S. A.



  
28-04-08

## ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)						
	2007	%	2006	%	VARIACION	
					Valores	%
VENTAS	591,317.17	100.00%	602,878.72	100.00%	-11,561.55	-1.92%
COSTO DE VENTAS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>591,317.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>602,878.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,561.55</b>	<b>-1.92%</b>
GASTOS VENTAS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
GASTOS ADMINISTRACIÓN	556,525.77	94.12%	501,421.78	83.17%	55,103.99	10.99%
GASTOS FINANCIEROS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>556,525.77</b>	<b>94.12%</b>	<b>501,421.78</b>	<b>83.17%</b>	<b>-55,103.99</b>	<b>10.99%</b>
OTROS INGRESOS	-2,872.44	-0.49%	2,237.26	0.37%	-5,109.70	-228.39%
<b>UTILIDAD ANTES PARTI.</b>	<b>31,918.96</b>	<b>5.40%</b>	<b>103,694.20</b>	<b>17.20%</b>	<b>71,775.24</b>	<b>-69.22%</b>

## ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2007	%	2006	%	VARIACION	
					Valor	%
CAJA Y BANCOS	4,371.88	0.36%	1,788.48	0.15%	2,583.40	144.45%
CUENTAS X COBRAR	730,597.88	60.26%	644,223.91	54.76%	86,373.97	13.41%
INVENTARIOS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
GASTOS ANTICIPADOS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	734,969.76	60.62%	646,012.39	54.91%	88,957.37	13.77%
ACTIVOS FIJOS NETOS	461,292.45	38.05%	514,329.09	43.72%	-53,036.64	-10.31%
OTROS ACTIVOS	0.00	0.00%	0.00	0.00%		
INVERSIONES	16,126.84	1.33%	16,126.84	1.37%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	477,419.29	39.38%	530,455.93	45.09%	-53,036.64	-10.00%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,212,389.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,176,468.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,920.73</b>	<b>3.05%</b>
PRESTAMOS BANCARIOS	1,724.98	0.14%	12,249.55	1.04%	-10,524.57	-85.92%
PROVEEDORES	204,763.47	16.89%	192,582.78	16.37%	12,180.69	6.32%
CUENTAS X PAGAR	154,981.81	12.78%	150,115.08	12.76%	4,866.73	3.24%
RELACIONADAS	120,076.39	9.90%	122,095.06	10.38%	-2,018.67	-1.65%
GASTOS X PAGAR	29,189.74	2.41%	28,006.04	2.38%	1,183.70	4.23%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	510,736.39	42.13%	505,048.51	42.93%	5,687.88	1.13%
DEUDA A LARGO PLAZO	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
OTROS PASIVOS	68,581.62	5.66%	59,796.81	5.08%	8,784.81	14.69%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	68,581.62	5.66%	59,796.81	5.08%	8,784.81	14.69%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>579,318.01</b>	<b>47.78%</b>	<b>564,845.32</b>	<b>48.01%</b>	<b>14,472.69</b>	<b>2.56%</b>
CAPITAL	85,000.00	7.01%	2,000.00	0.17%	83,000.00	4150.00%
SUPERAVIT	639,217.06	52.72%	643,347.06	54.68%	-4,130.00	-0.64%
ACCIONES EN TESORERIA	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
RESERVAS	42,681.39	3.52%	40,536.59	3.45%	2,144.80	5.29%
RESULTADOS ANTERIORES	-153,130.64	-12.63%	-153,139.35	-13.02%	8.71	-0.01%
APORTES FUTURAS CAPITALIZ.	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
RESULTADOS EJERCICIO	19,303.23	1.59%	78,878.70	6.70%	-59,575.47	-75.53%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>633,071.04</b>	<b>52.22%</b>	<b>611,623.00</b>	<b>51.99%</b>	<b>21,448.04</b>	<b>3.51%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,212,389.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,176,468.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,920.73</b>	<b>3.05%</b>

## ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2007	2006
CAPITAL DE TRABAJO	224,233.37	140,963.88
LIQUIDEZ	1.44	1.28
ACIDA	1.44	1.28
ENDEUDAMIENTO	47.78%	48.01%
APALANCAMIENTO	91.51%	92.35%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO	5.04%	16.95%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	2.63%	8.81%
ROTACION DE INVENTARIOS		
PERIODO DE COBRO	445	385
ROTACION DE ACTIVOS	2.05	1.95