

**INMOBILIARIA
CERMOSA S.A.**

Informe de Comisario

Al 31 de Diciembre del 2008

Cuenca, 13 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 periodo terminado el 31 de Diciembre de 2008 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:

Ventas:

Las Ventas en el año del 2008 presentan un incremento del 2,05%, es decir US\$12.118, en comparación con el año 2007. A diciembre de 2008 registra el valor de US\$ 603.435, mientras que a diciembre de 2007 registró el valor de US\$591.317.

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%, presentándose para el año 2008 un incremento de 2.05% en relación al año 2007, siendo el valor de la Utilidad Bruta para el 2008 US\$ 603.435.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2008 registran el valor de US\$ 553.883, que en relación al año 2007, este rubro disminuye en US\$ 2.643, ya que registró el valor de US\$ 556.526.



Otros Ingresos / Otros Gastos:

Este rubro para el año 2008 registra el valor de US\$ 809, mientras que en el año 2007 registró el valor de US\$ -2.872.

Utilidad Antes de Impuestos:

La Utilidad Antes de Impuestos para el 2008 es US\$ 50.362, representa el 8,35% de las ventas, y al ser comparada con el año 2007 se observa un incremento del 57,78%, esto es de US\$ 18.444. La utilidad líquida a disposición de los accionistas para el año 2008, luego de la provisión de pago del 15% a trabajadores (US\$ 7.554), del pago de Impuesto a la Renta (US\$ 5.684) y de la provisión por Reserva Legal (US\$ 3.712) es de US\$ 33.412.

BALANCE GENERAL (ANEXO 2)

ACTIVOS

Activos corrientes:

El rubro de Caja Bancos presenta incremento en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2008 se registra US\$ 10.325, mientras que al 31 de Diciembre de 2007 el valor es US\$ 4.372 lo cual representa un incremento de 136,16%. (US\$ 5.953).

Las Cuentas por Cobrar han pasado de US\$ 730.598 en el 2007 a ser US\$ 819.232 en el 2008, observándose un incremento de 12,13%.

El total de Activos Corrientes tiene una variación positiva de US\$ 96.487, representando un incremento en términos porcentuales de 13,13%, pasando de US\$734.970 en el año 2007 a US\$ 831.457 en el año 2008.

Activos Fijos:

Los Activos Fijos netos presentan una disminución de 9,21%; pasando de US\$461.292 en el 2007 a US\$ 418.952 en el 2008.

Inversiones:

Este rubro en el año 2008 se mantiene igual que el año 2007, siendo el valor de US\$16.127 en ambos años.

El total de Activos tienen una variación positiva de 4,46%, pasa de US\$ 1.212.389 en el 2007 a US\$ 1.266.410 en el 2008.

PASIVOS

Pasivos Corrientes:

Los Pasivos Corrientes para el año 2008 presentan un decremento de US\$ 5.584 representando una porcentual de 1,09%, pasan de US\$ 510.736 en el 2007 a US\$505.152 en el 2008.

Dentro de los pasivos corrientes, las cuentas por pagar a Proveedores representan el 36,80% con el valor de US\$ 185.885; las Cuentas por Pagar representan el 33,9% con el valor de US\$ 171.624; y las cuentas por pagar a empresas Relacionadas representan el 23,28% con el valor de US\$ 117.605.

Pasivos no Corrientes:

Los Pasivos no Corrientes están compuestos por reservas para jubilación patronal, con un total de US\$ 91.061.

El total de Pasivos tiene una variación de 2,92%, pasa de US\$ 579.318 en el 2007 a US\$ 596.214 en el 2008.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales en el período 2008, han experimentado un crecimiento de 5,86%, es decir US\$37.124, en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$670.195 en el 2008, frente a US\$ 633.071 del año 2007.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2008 se presenta con el valor de US\$326.304 mientras que en el año 2007 presentó el valor de US\$ 224.233.

Liquidez y Prueba Ácida:

Por su parte los índices de liquidez y prueba ácida presentan el mismo resultado, pasan de 1,44 en el 2007 a 1,65 en el 2008, 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 47,78 en el año 2007 a 47,08% en el año 2008. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 47% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa disminuye en relación al 2007 pasando de 91,51% en el año 2007 a 88,96% en el 2008.

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 5,20% en el 2007 a 7,91% en el 2008; mientras que el retorno sobre los activos totales, pasa de 2,63% en el 2007 a 3,98% en el 2008.

Índices de Ejecutoria:

El período de rotación de Inventarios ha experimentado una mejoría, pasando de 122 días en el 2007 a 104 días en el 2008.

El período de cobro ha desmejorado, pasando de 4452 días en el 2007 a 489 días en el 2008.

La rotación de los activos de la empresa para el año 2008 es de 0,48 mientras que en el año 2007 fue de 0,49.

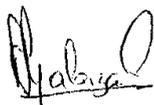
Por su parte, la Administración ha dado cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la compañía y en las leyes vigentes, así como las resoluciones emanadas del Directorio y de la Junta General de Accionistas.

 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 2008.

Atentamente,



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

ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)

	2008	%	2007	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS	603.435.74	100.00%	591.317.17	100.00%	12.118.57	2.05%
COSTO DE VENTAS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	#DIV/0!
UTILIDAD BRUTA	603.435.74	100.00%	591.317.17	100.00%	12.118.57	-2.05%
GASTOS VENTAS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	#DIV/0!
GASTOS ADMINISTRACIÓN	553.882.75	91.79%	556.525.77	94.12%	-2.643.02	-0.47%
GASTOS FINANCIEROS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	#DIV/0!
TOTAL GASTOS	553.882.75	91.79%	556.525.77	94.12%	-2.643.02	-0.47%
OTROS INGRESOS	809.52	0.13%	-2,872.44	-0.49%	3,681.96	-128.18%
UTILIDAD ANTES PARTI.	50.362.51	8.35%	31.918.96	5.40%	18.443.55	57.78%

ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2008	%	2007	%	VARIACION	
					Valor	%
CAJA Y BANCOS	10,324.77	0.82%	4,371.88	0.36%	5,952.89	136.16%
CUENTAS X COBRAR	819,231.96	64.69%	730,597.88	60.26%	88,634.08	12.13%
INVENTARIOS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	#DIV/0!
GASTOS ANTICIPADOS	1,900.38	0.15%	0.00	0.00%	1,900.38	#DIV/0!
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	831,457.11	65.65%	734,969.76	60.62%	96,487.35	13.13%
ACTIVOS FIJOS NETOS	418,825.56	33.07%	461,292.45	38.05%	-42,466.89	-9.21%
INVERSIONES	16,126.84	1.27%	16,126.84	1.33%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	434,952.40	34.35%	477,419.29	39.38%	-42,466.89	-8.90%
TOTAL ACTIVOS	1,266,409.51	100.00%	1,212,389.05	100.00%	54,020.46	4.46%
PRESTAMOS BANCARIOS	0.00	0.00%	1,724.98	0.14%	-1,724.98	-100.00%
PROVEEDORES	185,885.52	14.68%	204,763.47	16.89%	-18,877.95	-9.22%
CUENTAS X PAGAR	171,823.69	13.55%	161,780.70	13.34%	9,842.99	6.08%
RELACIONADAS	117,605.30	9.29%	120,076.39	9.90%	-2,471.09	-2.06%
GASTOS X PAGAR	30,038.23	2.37%	22,390.85	1.85%	7,647.38	34.15%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	505,152.74	39.89%	510,736.39	42.13%	-5,583.65	-1.09%
OTROS PASIVOS	91,061.32	7.19%	68,581.62	5.66%	22,479.70	32.78%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	91,061.32	7.19%	68,581.62	5.66%	22,479.70	32.78%
TOTAL PASIVO	596,214.06	47.08%	579,318.01	47.78%	16,896.05	2.92%
CAPITAL	85,000.00	6.71%	85,000.00	7.01%	0.00	0.00%
SUPERAVIT	639,217.06	50.47%	639,217.06	52.72%	0.00	0.00%
RESERVAS	65,697.07	5.19%	42,681.39	3.52%	23,015.68	53.92%
RESULTADOS ANTERIORES	-153,130.64	-12.09%	-153,130.64	-12.63%	0.00	0.00%
RESULTADOS EJERCICIO	33,411.97	2.64%	19,303.24	1.59%	14,108.73	73.09%
TOTAL PATRIMONIO	670,195.46	52.92%	633,071.05	52.22%	37,124.41	5.86%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,266,409.52	100.00%	1,212,389.06	100.00%	54,020.46	4.46%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2008	2007
CAPITAL DE TRABAJO	326.304.37	224.233.37
LIQUIDEZ	1.65	1.44
ACIDA	1.65	1.44
ENDEUDAMIENTO	47.08%	47.78%
APALANCAMIENTO	88.96%	91.51%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO	7.91%	5.20%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	3.98%	2.63%
PERIODO DE COBRO	489	445
ROTACION DE ACTIVOS	0.48	0.49

