

INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL

Quito, 5 de Abril del 2.010

Señores Miembros del Directorio y Accionistas de:
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S. A.

He revisado el Balance General al 31 de diciembre del 2.009 y los correspondientes Estado de Perdidas y Ganancias, la Evolución del Patrimonio y Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha. Esta revisión se realizó de acuerdo con normas de Auditoria y Contabilidad generalmente aceptadas y se trabajó conjuntamente con el personal de Contabilidad de la empresa. Con estos antecedentes he emitido este informe SIN SALVEDADES.

En cumplimiento con lo dispuesto por la ley de Compañías, he efectuado procedimientos de control dentro del marco del alcance de la revisión orientados a cumplir con las obligaciones y funciones de Comisario de INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A. y en virtud de la aplicación de tales procedimientos informo lo siguiente:

La Administración de la Compañía HA CUMPLIDO CON LAS NORMAS legales, estatutarias y reglamentarias, así mismo la Resoluciones de la Junta General de Accionistas y Directorio están debidamente llevadas.

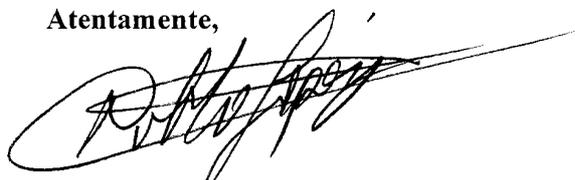
Los fondos Financieros CONCUERDAN CON LOS VALORES registrados en los libros de contabilidad, los cuales han sido llevados de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Considero que la estructura del control interno contable, en sus aspectos importantes, ES ADECUADA.

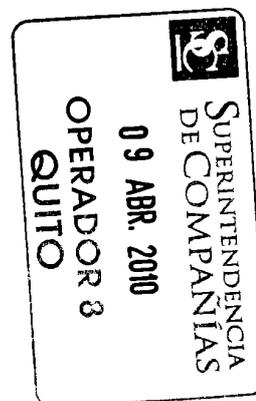
Respecto a las disposiciones del Artículo 321 de la ley de Compañías, NO HA LLEGADO A MI CONOCIMIENTO NINGUN ASUNTO QUE DEBA SER INFORMADO.

Este informe de Comisario es exclusivo para información de los Accionistas, Directores de INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A. y a la Súper intendencia de Compañías, y no puede ser usado para otro propósito.

Atentamente,

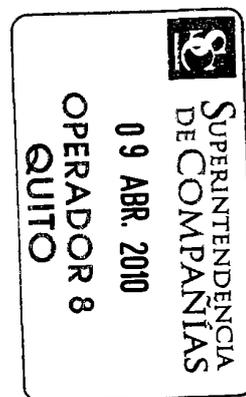


ECON. PABLO A. LOPEZ CH.
COMISARIO PRINCIPAL
COLEGIO DE ECONOMISTAS DE QUITO
MATRICULA # 629



INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
BALANCE GENERAL

DESCRIPCIÓN	2.007		2.008		2.009		CRECIMTO "08-09
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES	1.994	4%	12.083	25%	2.771	5%	-77%
CUENTAS POR COBRAR COMERC	0	0%	0	0%	0	0%	
INVERSIONES EN CIAS.	36.046	100%	24.080	100%	39.000	100%	62%
OTRAS CTAS X COBRAR	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL CTAS POR COBRAR	36.046	71%	24.080	49%	39.000	73%	62%
RETENCION EN LA FUENTE	4.621	9%	6.498	13%	6.806	13%	5%
IMPUESTO ANTICIPADOS	652	1%	643	1%	0	0%	-100%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	728	1%	0	0%	0	0%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	44.041	87%	43.304	89%	48.577	91%	12%
MUEBLES Y ENSERES	968	15%	0	0%	0	0%	
EQUIPO DE COMPUTACION	2.565	39%	0	0%	0	0%	
EQUIPOS DE OFICINA	384	6%	384	7%	384	8%	0%
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	17.768	273%	17.768	319%	17.768	382%	0%
EDIFICIO NEPTUNO	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO VISTA MAR	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 2	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 4	0	0%	0	0%	0	0%	
DEPRECIACION ACUMULADA	-15.182	-233%	-12.576	-226%	-13.502	-290%	7%
TOTAL ACTIVO FIJO	6.503	13%	5.576	11%	4.650	9%	-17%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL DE ACTIVOS	50.544	100%	48.880	100%	53.227	100%	9%
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	1.771	14%	405	3%	2.484	15%	513%
PROVISIONES X PAGAR	0	0%	0	0%	422	3%	
DEPOSITOS EN GARANTIA	9.511	73%	10.311	81%	12.129	74%	18%
IMPUESTOS POR PAGAR	1.184	9%	1.117	9%	1.083	7%	-3%
CTAS X PAGAR OTROS	82	1%	113	1%	18	0%	-84%
IESS X PAGAR	485	4%	805	6%	316	2%	-61%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	13.033	26%	12.751	26%	16.452	31%	29%
JUBILACION PATRONAL	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL PASIVO	13.033	26%	12.751	26%	16.452	31%	29%
RESERVA LEGAL Y FACULT	976	3%	711	2%	712	2%	0%
CAPITAL SOCIAL	1.000	3%	1.000	3%	1.000	3%	0%
RESERVA DE CAPITAL	2.337	6%	2.608	7%	2.608	7%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZAC	92	0%	0	0%	0	0%	
SUPERAVIT ACCIONES	72	0%	0	0%	0	0%	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	33.034	88%	31.810	88%	32.455	88%	2%
TOTAL PATRIMONIO	37.511	74%	36.129	74%	36.775	69%	2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	50.544	100%	48.880	100%	53.227	100%	9%



INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DESCRIPCION	2 0 0 7		2 0 0 8		2 0 0 9		CRECMTO "08-09
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
INGRESOS POR ARRIENDOS	70.556	78%	75.740	75%	82.351	71%	9%
INGRESOS POR GUARDINIA	15.359	17%	20.097	20%	28.340	24%	41%
INGRESOS POR AGUA	4.309	5%	5.256	5%	5.808	5%	11%
UTILIDAD BRUTA	90.224	100%	101.093	100%	116.499	100%	15%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	56.122	62%	68.252	68%	83.853	72%	23%
GASTOS DE DEPRECIACION	1.672	2%	927	1%	927	1%	0%
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.269	1%	1.868	2%	1.715	1%	-8%
UTILIDAD OPERACIONA	31.161	35%	30.046	30%	30.004	26%	0%
INTERESES POR PRESTAMOS	-1.790	-2%	-1.655	-2%	-2.281	-2%	38%
UTILIDAD VENTA ACTIVOS	0	0%	0	0%	0	0%	
INTERESES BANCARIOS	-83	0%	-109	0%	-170	0%	56%
UTILIDAD ANTES DE PARC.IMPT	33.034	37%	31.810	31%	32.455	28%	2%
PARTICIPACION TRABAJADOR	0	0%	0	0%	0	0%	
IMPUESTO A LA RENTA	0	0%	0	0%	0	0%	
UTILIDAD NETA	33.034	37%	31.810	31%	32.455	28%	2%

09 ABR. 2010
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

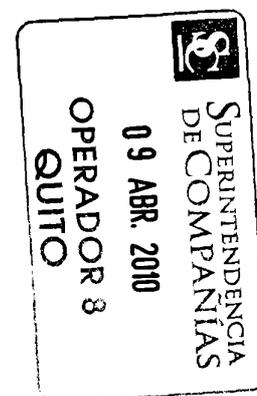
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
DETALLE DE GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2 0 0 7		2 0 0 8		2 0 0 9		CRECMTO "08-09
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
SUELDOS Y BENEFICIOS	11.067	19%	19.672	28%	25.140	29%	28%
AGUA	3.994	7%	5.148	7%	5.792	7%	13%
LUZ	428	1%	387	1%	448	1%	16%
TELEFONOS	942	2%	900	1%	797	1%	-11%
MANTENIMIENTO LOCALES	3.195	6%	3.740	5%	2.940	3%	-21%
VIGILANCIA	13.402	23%	18.151	26%	25.906	30%	43%
HONORARIOS CONTADORA	3.610	6%	3.760	5%	3.640	4%	-3%
IMPUESTO PREDIAL	914	2%	902	1%	911	1%	1%
FACTOR PROPORCIONALIDAD	1.350	2%	223	0%	323	0%	45%
PATENTE MUNICIPAL	1.133	2%	1.125	2%	306	0%	-73%
BONO DIRECTORIO	3.000	5%	6.000	8%	8.700	10%	45%
BONO NAVIDEÑO	4.500	8%	2.400	3%	3.000	3%	25%
SEGUROS CENTRO COMERCIAL	1.133	2%	627	1%	627	1%	0%
LIMPIEZA CENTRO COMERCIAL	1.855	3%	41	0%	76	0%	85%
MOVILIZACION	2.706	5%	436	1%	0	0%	-100%
GASTOS NO DEDUCIBLES	670	1%	1.868	3%	1.715	2%	-8%
OTROS	1.820	3%	4.740	7%	5.247	6%	11%
DEPRECIACION	1.672	3%	927	1%	927	1%	0%
TOTAL GASTOS	57.391	100%	71.047	100%	86.495	100%	22%

SUPERINTENDENCIA
DE COMPANIAS
09 ABR. 2010

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE FUENTES Y USOS AÑOS 2.008 Y 2.009

DESCRIPCIÓN	VARIACION	FUENTES	USOS
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES T	(9.312)	9.312	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-		
INVERSIONES EN OTRAS CIAS.	14.920		14.920
RESERVAS CUENTAS INCOBRABLES	-		
RETENCION EN LA FUENTE	308		308
IMPUESTO ANTICIPADOS	(643)	643	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
MUEBLES Y ENSERES	-		
EQUIPO DE COMPUTACION	-		
EQUIPOS DE OFICINA	-		
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	-		
EDIFICIO NEPTUNO	-		
EDIFICIO VISTA MAR	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 2	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 4	-		
DEPRECIACION ACUMULADA	(926)	926	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	2.079	2.079	
PROVISIONES X PAGAR	422	422	
DEPOSITOS EN GARANTIA	1.818	1.818	
IMPUESTOS POR PAGAR	(34)		34
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	(95)		95
IESS X PAGAR	(489)		489
JUBILACION PATRONAL	-		
RESERVA LEGAL Y FACULT	1	1	
CAPITAL SOCIAL	-		
RESERVA DE CAPITAL	-		
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONE	-		
SUPERAVIT ACCIONES	-		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	645	645	
		15.846	15.846



INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
INDICES FINANCIEROS

DESCRIPCION	2 0 0 7	2 0 0 8	2 0 0 9	PROMEDIO DE INDUSTRIA
INDICES DE LIQUIDEZ				
LIQUIDEZ	3,38	3,40	2,95	2,00
CAPITAL DE TRABAJO	31.008	30.553	32.125	
DIAS DE COBRO	-	-	-	20
DIAS DE INVENTARIO	-	-	-	
DIAS DE PAGO	11	2	10	30
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	-11	-2	-10	
COSTO PERIODO DE CONV. EFECTIVO 15%	(71)	(17)	(123)	

INDICES DE ENDEUDAMIENTO				
DE QUIEN ES LA EMPRESA	74%	74%	69%	> que 40%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	0%	0%	0%	< que 40%
NUMERO DE EMPLEADOS	3	3	3	
VENTAS POR EMPLEADO mensuales	2.506	2.808	3.236	INCREMENTO
PUNTO DE EQUILIBRIO EN VENTAS	37%	31%	28%	15%

INDICES DE RENTABILIDAD				
EQUITY VALUA ADDED 30%	21.781	20.971	21.296	POSITIVO
PODER PARA GENERAR GANANCIA	65%	65%	61%	12%

RETURN OF EQUITY R.O.E.				
UTILIDAD NETA / VENTAS = ESTRATEGIA	0,37	0,31	0,28	
VENTAS / ACTIVO TOT.= EFICIENCIA	1,79	2,07	2,19	
ACTIVO TOT./ PATRIMONIO = APALANCAMT.	1,35	1,35	1,45	
TOTAL R.O.E.	88%	88%	88%	>30%
CRECIMIENTO SOSTENIDO DE VENTAS	98.352	125.670	143.330	
VENTAS ACTUALES	90.224	101.093	116.499	
% DE VENTAS NO CUMPLIDAS	9%	24%	23%	

