

INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL

Quito, 30 de Marzo del 2.011

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

He revisado el Balance General al 31 de diciembre del 2.010 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 orientada 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.

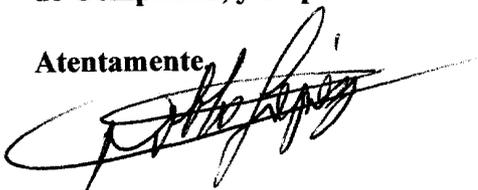
Los fondos Financieros CONCUERDAN CON LOS VALORES registrados en los libros de contabilidad, los cuales han sido llevados de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías.

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

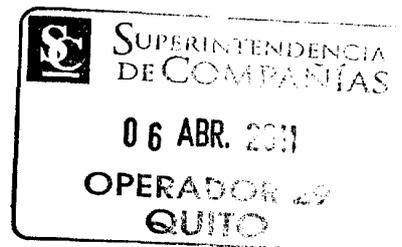
Respecto a las disposiciones del Artículo 321 de la ley de Compañías, NO HA LLEGADO A MI CONOCIMIENTO NINGUN ASUNTO QUE DEBA SER INFORMADO.

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

CAJA Y BANCOS E INVERSION	2.771	5%	2.642	4%	-5%
CUENTAS POR COBRAR COMER	0	0%	0	0%	
INVERSIONES EN CIAS.	39.000	100%	42.467	80%	9%
OTRAS CTAS X C. ACCIONISTAS	0	0%	10.500	20%	100%
TOTAL CTAS POR COBRAR	39.000	73%	52.967	80%	36%
RETENCION EN LA FUENTE	6.806	13%	5.847	9%	-14%
IMPUESTO ANTICIPADOS	0	0%	376	1%	100%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	0	0%	0	0%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	48.577	91%	61.832	93%	27%
MUEBLES Y ENSERES	0	0%	0	0%	
EQUIPO DE COMPUTACION	0	0%	755	18%	100%
EQUIPOS DE OFICINA	384	8%	384	9%	0%
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	17.768	382%	17.768	412%	0%
EDIFICIO NEPTUNO	0	0%	0	0%	
EDIFICIO VISTA MAR	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 2	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 4	0	0%	0	0%	
DEPRECIACION ACUMULADA	-13.502	-290%	-14.597	-339%	8%
TOTAL ACTIVO FIJO	4.650	9%	4.310	7%	-7%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	0	0%	0	0%	
TOTAL DE ACTIVOS	53.227	100%	66.142	100%	24%
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	2.484	15%	986	7%	-60%
PROVISIONES X PAGAR	422	3%	222	2%	-47%
DEPOSITOS EN GARANTIA	12.129	74%	11.206	81%	-8%
IMPUESTOS POR PAGAR	1.083	7%	1.130	8%	4%
CTAS X PAGAR OTROS	18	0%	13	0%	-28%
IESS X PAGAR	316	2%	316	2%	0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	16.452	31%	13.873	21%	-16%
JUBILACION PATRONAL	0	0%	0	0%	
TOTAL PASIVO	16.452	31%	13.873	21%	-16%
RESERVA LEGAL Y FACULT	712	2%	712	1%	0%
CAPITAL SOCIAL	1.000	3%	1.000	2%	0%
RESERVA DE CAPITAL	2.608	7%	2.608	5%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZ	0	0%	0	0%	
UTILIDADES EJERC. ANTERIOR	0	0%	20.261	39%	100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	32.455	88%	27.688	53%	-15%
TOTAL PATRIMONIO	36.775	69%	52.269	79%	42%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	53.227	100%	66.142	100%	24%

06 ABR. 2011
 OPERADOR 29
 QUITO

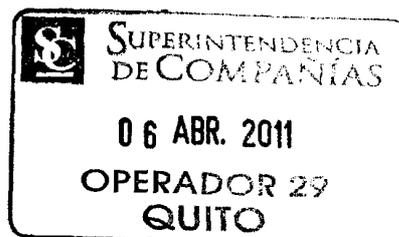
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS POR ARRIENDOS	82.351	71%	79.763	72%	-3%
INGRESOS POR GUARDINIA	28.340	24%	24.629	22%	-13%
INGRESOS POR AGUA	5.808	5%	5.797	5%	0%
UTILIDAD BRUTA	116.499	100%	110.189	100%	-5%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	83.853	72%	83.730	76%	0%
GASTOS DE DEPRECIACION	927	1%	1.094	1%	18%
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.715	1%	1.873	2%	9%
UTILIDAD OPERACIONAL	30.004	26%	23.492	21%	-22%
INTERESES POR PRESTAMOS	-2.281	-2%	-1.461	-1%	-36%
UTILIDAD VENTA ACTIVOS	0	0%	-25	0%	
INTERESES BANCARIOS	-170	0%	-2.710	-2%	1494%
UTILIDAD ANTES DE PARC.IMPT	32.455	28%	27.688	25%	-15%
PARTICIPACION TRABAJADOR	0	0%	0	0%	
IMPUESTO A LA RENTA	0	0%	0	0%	
UTILIDA NETA	32.455	28%	27.688	25%	-15%


**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS**
 06 ABR. 2011
 OPERADOR 29
 QUITO

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE FUENTES Y USOS AÑOS 2.009 Y 2.010

			USOS
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES T	(129)	129	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-		
INVERSIONES EN OTRAS CIAS.	3.467		3.467
OTRAS C X C ACCIONISTAS	10.500		10.500
RETENCION EN LA FUENTE	(959)	959	
IMPUESTO ANTICIPADOS	376		376
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
MUEBLES Y ENSERES	-		
EQUIPO DE COMPUTACION	755		755
EQUIPOS DE OFICINA	-		
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	-		
EDIFICIO NEPTUNO	-		
EDIFICIO VISTA MAR	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 2	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 4	-		
DEPRECIACION ACUMULADA	(1.095)	1.095	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	(1.498)		1.498
PROVISIONES X PAGAR	(200)		200
DEPOSITOS EN GARANTIA	(923)		923
IMPUESTOS POR PAGAR	47	47	
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	(5)		5
IESS X PAGAR	-		
JUBILACION PATRONAL	-		
RESERVA LEGAL Y FACULT	-		
CAPITAL SOCIAL	-		
RESERVA DE CAPITAL	-		
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	-		
UTILIDADES EJERC. ANTERIORES	20.261	20.261	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(4.767)		4.767
		22.491	22.491



INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
INDICES FINANCIEROS

INDICES FINANCIEROS				
INDICES DE LIQUIDEZ				
LIQUIDEZ		2,95	4,46	2,00
CAPITAL DE TRABAJO		32.125	47.959	
DIAS DE COBRO		-	-	20
DIAS DE INVENTARIO		-	-	
DIAS DE PAGO		10	4	30
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO		-10	-4	
COSTO PERIODO DE CONV. EFECTIVO 15%		(123)	(43)	
INDICES DE ENDEUDAMIENTO				
DE QUIEN ES LA EMPRESA		69%	79%	> que 40%
APALANCAMIENTO FINANCIERO		0%	0%	< que 40%
NUMERO DE EMPLEADOS		3	3	
VENTAS POR EMPLEADO mensuales		3.236	3.061	INCREMENTO
PUNTO DE EQUILIBRIO EN VENTAS		28%	25%	15%
INDICES DE RENTABILIDAD				
EQUITY VALUA ADDED 30%		21.296	11.941	POSITIVO
PODER PARA GENERAR GANANCIA		61%	42%	12%
RETURN OF EQUITY R.O.E.				
UTILIDAD NETA / VENTAS = ESTRATEGIA		0,28	0,25	
VENTAS / ACTIVO TOT. = EFICIENCIA		2,19	1,67	
ACTIVO TOT./ PATRIMONIO = APALANCAMT.		1,45	1,27	
TOTAL R.O.E.		88%	53%	>30%
CRECIMIENTO SOSTENIDO DE VENTAS		143.330	180.840	
VENTAS ACTUALES		116.499	110.189	
% DE VENTAS NO CUMPLIDAS				


**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

06 ABR. 2011
OPERADOR 29
QUITO