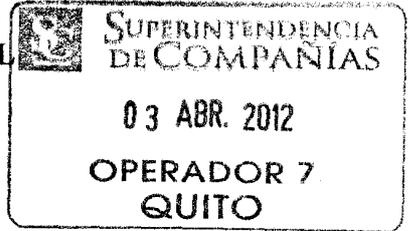


**INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL**



Quito, 30 de Marzo del 2.012

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

He revisado el Balance General al 31 de diciembre del 2.011 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.

La Inmobiliaria presentó ya el cronograma de actividades para la presentación de los Estados Financieros con las NIFFs para el año 2.012 a la Super de Compañías. 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pablo A. Lopez Ch.", written over a horizontal line.

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

1703589877

**Quito, 30 de Marzo del 2.012**

**Señores Accionistas de:  
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.**

**Una vez analizados los Estados Financieros del último año 2.011, cabe indicar algunos comentarios al respecto:**

**La Inmobiliaria durante el año 2.011 y comparado con el año 2.010 tuvo ingresos mayores en el 7%, pero sus Gastos Admiistrativos fueron mayores en 25%, debido básicamente al incremento de los sueldos, salarios y beneficios al personal que labora en la empresa.**

**Dentro del Balance General se nota que el Patrimonio disminuyó 72% debido a que los accionistas retiraron las utilidades de ejercicios anteriores y adicionalmente las utilidades del presente ejercicio bajaron 62% de año en año por los mayores gastos administrativos mencionados anteriormente.**

**Los índices en general siguen siendo buenos, más que todo el poder para generar ganancias es del 28%, esto denota que la empresa esta bien llevada, sus costos y gastos estan acorde a sus ingresos.**

**Solo se les recomienda registrar puntualmente los ingresos por las inversiones en otras compañías, ya que el fisco está corroborando la información y tratando de detectar irregularidades.**

**Atentamente,**



**PABLO A. LOPEZ CH. M.B.A.  
MATRICULA # 629**

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

DESCRIPCION	2009		2010		2011		CRECMTO "10-11
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
INGRESOS POR ARRIENDOS	82.351	71%	79.763	72%	85.710	72%	7%
INGRESOS POR GUARDINIA	28.340	24%	24.629	22%	26.677	23%	8%
INGRESOS POR AGUA	5.808	5%	5.797	5%	5.904	5%	2%
TOTAL INGRESOS	116.499	100%	110.189	100%	118.291	100%	7%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	83.853	72%	83.730	76%	104.952	89%	25%
GASTOS DE DEDUCIBLES	927	1%	1.094	1%	969	1%	-11%
GASTOS NO DEPRECIABLES	1.715	1%	1.873	2%	1.178	1%	-37%
UTILIDAD OPERACIONAL	30.004	26%	23.492	21%	11.192	9%	-52%
INTERESES POR INVERSIONES	-2.281	-2%	-1.461	-1%	-5.461	-5%	274%
UTILIDAD VENTA ACTIVOS	0	0%	-25	0%	0	0%	
INTERESES BANCARIOS	-170	0%	-2.710	-2%	-31	0%	-99%
UTILIDAD ANTES DE PARC. IMPTO	32.455	28%	27.688	25%	16.684	14%	-40%
PARTICIPACION TRABAJADORES	0	0%	0	0%	2.503	2%	
IMPUESTO A LA RENTA	0	0%	0	0%	3.636	3%	
UTILIDA NETA	32.455	28%	27.688	25%	10.545	9%	-62%

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.  
DETALLE DE GASTOS ADMINISTRATIVOS

VALOR DEDUCIBLE	2009		2010		2011		CRECIMTO *10-11
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
SUELDOS Y BENEFICIOS	25.140	29%	24.860	29%	37.426	36%	51%
AGUA	5.792	7%	5.865	7%	6.018	6%	3%
LUZ	448	1%	663	1%	466	0%	-30%
TELEFONOS	797	1%	1.357	2%	1.522	1%	12%
MANTENIMIENTO LOCALES	2.940	3%	3.294	4%	3.720	4%	13%
VIGILANCIA	25.906	30%	22.800	27%	25.200	24%	11%
HONORARIOS CONTADORA	3.640	4%	4.480	5%	4.640	4%	4%
IMPUESTO PREDIAL	911	1%	1.326	2%	1.427	1%	8%
FACTOR PROPORCIONALIDAD	323	0%	341	0%	338	0%	-1%
PATENTE MUNICIPAL	306	0%	37	0%	609	1%	1546%
BONO DIRECTORIO	8.700	10%	13.200	15%	18.600	18%	41%
BONO NAVIDEÑO	3.000	3%	136	0%	243	0%	79%
SEGUROS CENTRO COMERCIAL	627	1%	835	1%	837	1%	0%
LIMPIEZA CENTRO COMERCIAL	76	0%	85	0%	0	0%	-100%
MOVILIZACION	0	0%	0	0%	1.200	1%	100%
GASTOS NO DEDUC./SERVC.	1.715	2%	1.873	2%	1.683	2%	-10%
OTROS	5.247	6%	4.451	5%	1.023	1%	-77%
DEPRECIACION	927	1%	0	0%	0	0%	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>86.495</b>	<b>100%</b>	<b>85.603</b>	<b>100%</b>	<b>104.952</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.  
BALANCE GENERAL

DESCRIPCION	2.009		2.010		2.011		CRECIMTO "09-10
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	
CAJA Y BANCOS	2.771	5%	2.642	4%	4.056	7%	54%
CUENTAS X COBRAR	0	0%	0	0%	0	0%	
INVERSIONES EN CIAS.	39.000	100%	42.467	80%	45.687	100%	8%
OTRAS CTAS X C.	0	0%	10.500	20%	73	0%	100%
TOTAL CTAS POR COBRAR	39.000	73%	52.967	80%	45.760	77%	-14%
RETENCION EN LA FUENTE	6.806	13%	5.847	9%	6.541	11%	12%
IMPUESTO ANTICIPADOS	0	0%	376	1%	0	0%	100%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	48.577	91%	61.832	93%	56.357	95%	-9%
MUEBLES Y ENSERES	0	0%	0	0%	0	0%	
EQUIPO DE COMPUTACION	0	0%	755	18%	755	24%	100%
EQUIPOS DE OFICINA	384	8%	384	9%	384	12%	0%
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	17.768	382%	17.768	412%	17.768	568%	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	-13.502	-290%	-14.597	-339%	-15.776	-504%	8%
TOTAL ACTIVO FIJO	4.650	9%	4.310	7%	3.131	5%	-27%
	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL DE ACTIVOS	53.227	100%	66.142	100%	59.488	100%	-10%
HONORARIOS Y C. X P. ACCIONIST.	2.484	15%	986	7%	5.670	13%	475%
PROVISIONES X PAGAR	422	3%	222	2%	612	1%	176%
DEPOSITOS EN GARAN/SOBREGIRO	12.129	74%	11.206	81%	29.092	65%	160%
IMPUESTOS POR PAGAR	1.083	7%	1.130	8%	5.529	12%	389%
CTAS X PAGAR OTROS/15% EMPLEAD	18	0%	13	0%	3.135	7%	24015%
IESS X PAGAR	316	2%	316	2%	585	1%	85%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	16.452	31%	13.873	21%	44.623	75%	222%
JUBILACION PATRONAL	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL PASIVO	16.452	31%	13.873	21%	44.623	75%	222%
RESERVA LEGAL Y FACULT	712	2%	712	1%	712	5%	0%
CAPITAL SOCIAL	1.000	3%	1.000	2%	1.000	7%	0%
RESERVA DE CAPITAL	2.608	7%	2.608	5%	2.608	18%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZACION	0	0%	0	0%	0	0%	
UTILIDADES EJERC. ANTERIORES	0	0%	20.261	39%	0	0%	100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	32.455	88%	27.688	53%	10.545	71%	-62%
TOTAL PATRIMONIO	36.775	69%	52.269	79%	14.865	25%	-72%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	53.227	100%	66.142	100%	59.488	100%	-10%

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.  
ESTADO DE FUENTES Y USOS AÑOS 2.010 Y 2.011

DESCRIPCIÓN	VARIACION	
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES T	1.414	1.414
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-	
INVERSIONES EN OTRAS CIAS.	3.220	3.220
OTRAS C X C ACCIONISTAS	(10.427)	10.427
RETENCION EN LA FUENTE	694	694
IMPUESTO ANTICIPADOS	(376)	376
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	(1.179)	1.179
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-	
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	4.684	4.684
PROVISIONES X PAGAR	390	390
DEPOSITOS EN GARANTIA	17.886	17.886
IMPUESTOS POR PAGAR	4.399	4.399
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	3.122	3.122
IESS X PAGAR	269	269
JUBILACION PATRONAL	-	
RESERVA LEGAL Y FACULT	-	
CAPITAL SOCIAL	-	
RESERVA DE CAPITAL	-	
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONE	-	
UTILIDADES EJERC. ANTERIORES	(20.261)	20.261
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(17.143)	17.143
	42.732	42.732

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.  
INDICES FINANCIEROS

DESCRIPCION	2009	2010	2011	PROMEDIO DE INDUSTRIA
<b>INDICES DE LIQUIDEZ</b>				
LIQUIDEZ	2,95	4,46	1,26	2,00
CAPITAL DE TRABAJO	32.125	47.959	11.734	
DIAS DE COBRO	-	-	-	20
DIAS DE INVENTARIO	-	-	-	
DIAS DE PAGO	10	4	19	30
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	-10	-4	-19	
COSTO PERIODO DE CONV. EFECTIVO 15%	(123)	(43)	(214)	
<b>INDICES DE ENDEUDAMIENTO</b>				
DE QUIEN ES LA EMPRESA				> que 40%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	0%	0%	0%	< que 40%
NUMERO DE EMPLEADOS	3	3	3	
VENTAS POR EMPLEADO mensuales	3.236	3.061	3.286	INCREMENTO
PUNTO DE EQUILIBRIO EN VENTAS	28%	25%	14%	15%
<b>INDICES DE RENTABILIDAD</b>				
EQUITY VALUA ADDED 30%	21.296	11.941	-4.643	POSITIVO
PODER PARA GENERAR GANANCIA				12%
<b>RETURN OF EQUITY R.O.E.</b>				
UTILIDAD NETA / VENTAS = ESTRATEGIA	0,28	0,25	0,14	NO AUN
VENTAS / ACTIVO TOT.= EFICIENCIA	2,19	1,67	1,99	
ACTIVO TOT./ PATRIMONIO = APALANCAMT.	1,45	1,27	4,00	
<b>TOTAL R.O.E.</b>				>30%
<b>CRECIMIENTO SOSTENIDO DE VENTAS</b>	143.330	180.840	190.890	
VENTAS ACTUALES	116.499	110.189	118.291	
% DE VENTAS NO CUMPLIDAS				