

Quito, mayo 28 de 2010

Señores

ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA ALVAREZ PLAZA C.A.

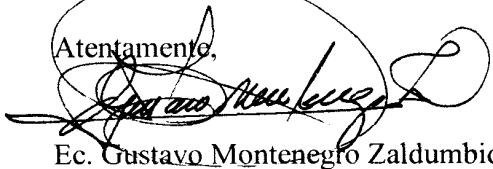
Presente

En base de la revisión del Balance General y el Estado de Resultados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 presento el respectivo informe bajo los parámetros siguientes:

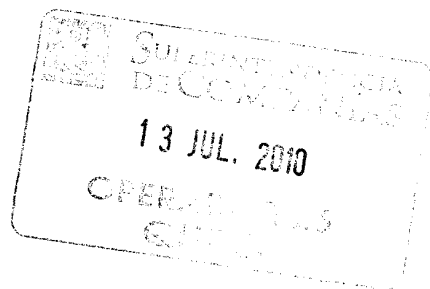
- 1 Los Estados Financieros revisados son responsabilidad de la Administración de la empresa, mi responsabilidad es opinar sobre los mismos fundamentado en la revisión efectuada. Para el examen consideré las normas de auditoría generalmente aceptadas, efectuando pruebas en los registros contables y demás procedimientos estimados como necesarios en el alcance del trabajo y considerados fundamentales en las circunstancias para obtener certeza razonable respecto a que: no contengan exposiciones, errores y/o sean inexactas, de carácter significativo que los afecten directamente.
- 2 El análisis efectuado proporciona una base razonable para emitir una opinión concluyendo que los Estados Financieros sometidos a mi análisis y revisión están afectados con las disposiciones emitidas por las autoridades y que constan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
3. En Anexo No. 3 se determina el cálculo de los indicadores financieros obtenidos luego del análisis de los Estados Financieros presentados y someritos a mi consideración, lo cual me permite concluir que reflejan efectivamente el movimiento de la empresa y por ello no encuentro razón para eximirme de opinar

Sin otro particular, quedo a disposición de los señores accionistas para cualquier aclaración respecto al trabajo desarrollado agradeciendo por la confianza depositada para su ejecución

Atentamente,



Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide



INMOBILIARIA ALVAREZ PLAZA C.A.
ANALISIS COMPARATIVO DE BALANCES

CUENTAS	Dic 31/2009	%	Dic 31/2008	%	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Bancos	1.620,11	0,42	1.924,34	0,83	0,00	304,23
Total Activo Disponible	1.620,11	0,42	1.924,34	0,83	0,00	304,23
Inversiones a Corto Plazo						
Inversiones en Industrias Ales C.A.	358.366,87	92,32	202.723,00	87,04	155.643,87	0,00
Total Activo Disponible	358.366,87	92,32	202.723,00	87,04	155.643,87	0,00

Pagos Anticipados						
Impuestos Retenidos	1.196,14	0,31	4.743,09		0,00	3.546,95
Crédito Tributario IVA Ventas	5.371,45	1,38			5.371,45	0,00
Total Pagos Anticipados	6.567,59	1,69	4.743,09	2,04	1.824,50	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	366.554,57	94,43	209.390,43	89,90	157.164,14	0,00

ACTIVO FIJO COSTO NETO						
Departamento	30.331,00	7,81	30.331,00	13,02	0,00	0,00
(-) Reserva Depreciación	(11.121,83)	(2,87)	(9.604,83)	(4,12)	(1.517,00)	0,00
Vehículos	60.000,00	15,46	60.000,00	25,76	0,00	0,00
(-) Reserva Depreciación	(60.000,00)	(15,46)	(60.000,00)	(25,76)	0,00	0,00
Muebles y Enseres	4.000,00	1,03	4.000,00	1,72	0,00	0,00
(-) Reserva Depreciación	(1.600,00)	(0,41)	(1.200,00)	(0,52)	(400,00)	0,00
Total Costo Activos	21.609,17	5,57	23.526,17	10,10	(1.917,00)	0,00

TOTAL ACTIVO	388.163,74	100,00	232.916,60	100,00	155.247,14	0,00
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	-------------

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones por Pagar

Accionistas Patricio Alvarez Plaza	110.390,70	28,44	100.789,80	43,27	9.600,90	0,00
Proveedores	3.537,70	0,91	3.592,67	1,54	0,00	54,97
Obligaciones Patronales	1.228,65	0,32		0,00	1.228,65	0,00
Cuentas por Pagar empleados		0,00	685,90	0,29	0,00	685,90
Impuestos por Pagar	3,53	0,00	10,12	0,00	0,00	6,59
TOTAL PASIVO CORRIENTE	115.160,58	29,67	105.078,49	45,11	10.082,09	0,00

PASIVO A LARGO PLAZO

Dividendos por Pagar	20.310,60	5,23	19.697,60	8,46	613,00	0,00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	20.310,60	5,23	19.697,60	8,46	613,00	0,00

TOTAL PASIVO	135.471,18	34,90	124.776,09	53,57	10.695,09	0,00
---------------------	-------------------	--------------	-------------------	--------------	------------------	-------------

PATRIMONIO

Capital Social	1.000,00	0,26	1.000,00	0,43	0,00	0,00
Reserva Legal	1.287,66	0,33	1.287,66	0,55	0,00	0,00
Reserva de Capital	1.810,10	0,47	1.810,10	0,78	0,00	0,00
Reserva por Valuación Superávit	155.643,87	40,10		0,00	155.643,87	0,00
Dividendo Acciones	40.544,00	10,45	40.544,00	17,41	0,00	0,00
Anticipo Futura Capitalización	4.600,00	1,19	4.600,00	1,97	0,00	0,00
Resultados Ejercicios Anteriores	58.898,85	15,17	77.459,44	33,26	(18.560,59)	0,00
Resultados Presente Ejercicio	(11.091,92)	(2,86)	(18.560,69)	(7,97)	0,00	7.468,77
TOTAL PATRIMONIO	252.692,56	65,10	108.140,51	46,43	0,00	144.552,05

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	388.163,74	100,00	232.916,60	100,00	155.247,14	0,00
----------------------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	-------------------	-------------

[Firma manuscrita]

INMOBILIARIA ALVAREZ PLAZA C.A.
ANALISIS COMPARATIVO DE BALANCES

CUENTAS	Dic 31/2009	%	Dic 31/2008	%	AUMENTOS	DISMINUCIONES
INGRESOS						
Arriendos		0,00%		0,00%	0,00	0,00
Dividendos	8.846,08	100,00%	5.528,80		3.317,28	0,00
Otras Rentas Exentas		0,00%			0,00	0,00
TOTAL INGRESOS	8.846,08	100,00%	5.528,80	100,00%	3.317,28	0,00
EGRESOS OPERACIONALES						
Sueldos	5.735,00	64,83%	5.599,88	101,29	135,12	0,00
Décimos Sueldos y Fondos de Reserva	1.308,83	14,80%		0,00	1.308,83	0,00
Vacaciones	225,46	2,55%	59,92	1,08	165,54	0,00
Honorarios		0,00%	350,00	6,33	0,00	350,00
Aportes Patronales, IECE y SECAP	689,34	7,79%	375,75	6,80	313,59	0,00
Aportes Patronales, IECE y SECAP		0,00%		0,00	0,00	0,00
Útiles de Oficina y Teléfono	20,84	0,24%	26,00	0,47	0,00	5,16
Varios		0,00%	312,45	5,65	0,00	312,45
Impuestos	2.845,86	32,17%	2.107,50	38,12	738,36	0,00
Pólizas de Seguro	2.317,75	26,20%	1.901,96	34,40	415,79	0,00
Mant.Reparac y Matrícula Vehículo	1.586,61	17,94%	3.183,47	57,58	0,00	1.596,86
Mantenimiento Reparac. Equipos		0,00%	254,26	4,60	0,00	254,26
Varios	11,09	0,13%		0,00	11,09	0,00
Gastos Judiciales y Trámites legales	87,27	0,99%	86,78	1,57	0,49	0,00
Depreciaciones y Amortizaciones	1.917,00	21,67%	8.916,55	161,27	0,00	6.999,55
Condominio Edificio	2.354,00	26,61%		0,00	2.354,00	0,00
Cuotas y suscripciones	325,44	3,68%		0,00	325,44	0,00
Atención a clientes	457,83	5,18%	870,10	15,74	0,00	412,27
TOTAL EGRESOS	19.882,32	224,76%	24.044,62	434,90	0,00	4.162,30
GASTOS FINANCIEROS						
Intereses y Comisiones Bancos	44,31	0,50%	44,87	0,81	0,00	0,56
Intereses y Multas	11,27	0,13%		0,00	11,27	0,00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	55,58	0,63%	44,87	0,81	10,71	0,00
TOTAL EGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	19.937,90	225,39%	24.089,49	435,71	0,00	4.151,59
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(11.091,82)	-125,39%	(18.560,69)	(335,71)	7.468,87	0,00
15 % Participación Empleados		0,00%		0,00	0,00	0,00
Utilidad antes de Impuestos	(11.091,82)	-125,39%	(18.560,69)	(335,71)	7.468,87	0,00
Impuestos a la Renta		0,00%		0,00	0,00	0,00
UTILIDAD LIQUIDA	(11.091,82)	-125,39%	(18.560,69)	(335,71)	7.468,87	0,00

[Firma]

INMOBILIARIA ALVAREZ PLAZA C.A.
ANALISIS COMPARATIVO DE BALANCES

RAZONES FINANCIERAS

	Datos al 31 de diciembre de 2009			Datos al 31 de diciembre de 2008		
Indice de Solvencia						
<u>Activo Corriente</u>	<u>366.554,57</u>	3,18	%	<u>209.390,43</u>	1,99	%
Pasivo Corriente	115.160,58			105.078,49		
CAPITAL DE TRABAJO						
	251.393,99	Dólares		104.311,94	Dólares	
Indice de Liquidez						
<u>Caja y Bancos + Inv. C.P. +Activo Exigible</u>	<u>366.554,57</u>	3,18	%	<u>209.390,43</u>	1,99	%
Pasivo Corriente	115.160,58			105.078,49		
Indice de Deudas a Capital Neto						
<u>Deudas Totales</u>	<u>388.163,74</u>	1,54	%	<u>232.916,60</u>	2,15	%
Capital Neto	252.692,56			108.140,51		
RAZONES DE UTILIDAD						
Indice de Utilidades Netas						
<u>Ganancia antes de Impuestos e Intereses</u>	<u>19.937,90</u>	2,25	%	<u>24.089,49</u>	4,36	%
Ingreso Neto	8.846,08			5.528,80		
Indice de Pasivo a Patrimonio						
<u>Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente</u>	<u>115.160,58</u>	0,46	Veces	<u>105.078,49</u>	0,97	Veces
Patrimonio Neto	252.692,56			108.140,51		
RAZONES DE EFICIENCIA						
Indice de Pasivo a Activo Total						
<u>Total Pasivos</u>	<u>135.471,18</u>	0,35	Veces	<u>124.776,09</u>	0,54	Veces
Total Activos	388.163,74			232.916,60		
Indice de Retorno de Venta						
<u>Utilidad Neta</u>	<u>(11.091,82)</u>	(1,25)	Veces	<u>(18.560,69)</u>	(3,36)	Veces
Ventas Netas	8.846,08			5.528,80		
Indice de Retorno de Activos						
<u>Utilidad Neta</u>	<u>(11.091,82)</u>	(0,03)	Veces	<u>(18.560,69)</u>	(0,08)	Veces
Activos Totales	388.163,74			232.916,60		
Indice de Activos Fijos vs Capital						
<u>Activos Fijos</u>	<u>21.609,17</u>	0,09	Veces	<u>23.526,17</u>	0,22	Veces
Capital Neto (Capital Contable)	252.692,56			108.140,51		
RETORNO DE LA INVERSION						
<u>Utilidad Neta</u>	<u>(11.091,82)</u>	(0,04)	Veces	<u>(18.560,69)</u>	(0,17)	Veces
Capital Neto (Capital Contable)	252.692,56			108.140,51		
Indice de Rotación de la Inversión						
<u>Ingreso Neto</u>	<u>8.846,08</u>	0,02	Veces	<u>5.528,80</u>	0,02	Veces
Activos Totales	388.163,74			232.916,60		
Indice de Retorno de Efectivo						
<u>Ingreso Neto</u>	<u>8.846,08</u>	0,04	Veces	<u>5.528,80</u>	0,05	Veces
Capital de Trabajo	251.393,99			104.311,94		