

Quito, 2 de marzo de 2009

328

Señores

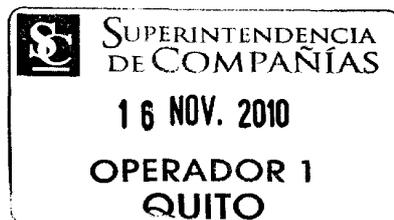
**Presidente, Miembros del Directorio y Accionistas
Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**

Presente:

Como Comisario Principal de la empresa, procedí a la revisión del Balance General, del Estado de Resultados, del Estado de los Cambios en el Patrimonio, del Estado de Flujos de Efectivo y de las políticas contables aplicadas por la empresa durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008, documentos de responsabilidad absoluta y total de la Administración de la compañía, circunscribiéndose mi responsabilidad a expresar una opinión sobre los mencionados documentos basado en la revisión efectuada.

Para ejecutar mi trabajo observé las disposiciones de la Ley de Compañías especialmente en sus artículos 231, numeral 1º, 274, 275, 279, 280, 281, con el Art. 5 lit f de la Ley de Contadores, y con lo dispuesto en la Resolución 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías en relación con los requisitos mínimos que deben contener los informes de los Comisarios, en base a lo cual elevo a su conocimiento el informe referente al cumplimiento de normas estatutarias, gestión administrativa, manejo de libros sociales, sistema de control interno y análisis de los estados financieros, operaciones, situación y resultados obtenidos por **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**, en el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2008, con las consideraciones siguientes:

1. Las normas estatutarias se cumplen a cabalidad conforme a las decisiones adoptadas por la Junta General de Accionistas, el Directorio y demás instancias directivas de **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**,
2. La documentación social de la compañía correspondiente a los Libros de Actas de Junta General, Libro de Sesiones de Directorio, de acuerdo a las normas legales y estatutarias respectivas, están llevados conforme a lo establecido en la Ley de Compañías especialmente en los artículos 179 al 199 y 288, al igual que el Libro de Acciones y Accionistas el mismo que está completo y suscrito por el Representante Legal.
3. El manejo administrativo y financiero, se ha desarrollado dentro de una política de eficiente manejo de los ingresos asistido con un control adecuado de sus egresos
4. El Sistema de Control Interno es adecuado proporcionando seguridad razonable en relación con los resultados registrados, de que no existen exposiciones que afecten a los mismos. Revisados los registros, anexos y estados financieros, así como los sistemas que tiene en operación el área contable, éstos proporcionan una base razonable de opinión, por lo que declaro haber cumplido la disposición del artículo 279 de la Ley de Compañías, en lo que es aplicable.



4. Durante mi trabajo consideré la aplicación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, vigentes, relacionadas con el Reglamento de Principios detallados de contabilidad, números 99-1-3-3-007 y SC 90-1-5-3-009.
5. La información administrativa y financiera está sistematizada y administrada según los procedimientos normativos fijados para el efecto y, los datos presentados en los Estados Financieros son resultado de los registros contables y su elaboración corresponde a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
6. Del análisis de los documentos sometidos a mi conocimiento y, por informaciones de sus administradores, no detecto la existencia de problemas administrativos que necesiten realizar provisiones en las cifras de los estados financieros por comprometer el normal funcionamiento de la empresa.
7. Igualmente, declaro no haber recibido denuncias respecto a hechos que los señores accionistas consideren como irregulares, conforme lo establece el Art. 227 de la Ley de Compañías, por lo cual no he ampliado mi análisis para revisar dichas denuncias.

ANALISIS DE LAS CIFRAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras obtenidas durante los ejercicios económicos 2007 y 2008 permiten el análisis comparativo, basado en los índices registrados en estos periodos, que nos llevan a formarnos un criterio del comportamiento y política impuesta por la empresa para su gestión administrativa

INDICADORES DE LIQUIDEZ				
	Año 2008		Año 2007	
Índice de Solvencia	5,15	veces	1,81	Veces
Prueba Acida	5,15	Veces	1.81	Veces
Retorno de Efectivo	2,32	Veces	3.26	Veces
Endeudamiento Total	8,17	%	28,15	%
Capital de Trabajo	US\$ 138.977,00		US\$ 94.931,00	
Rotación del Activo en relación con Vtas	0.66	Veces	0.58	Veces

Estos indicadores visualizan la forma planificada en la cual **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**, desarrolla su actividad considerando la solvencia para atender sus obligaciones, al haber aumentado a US\$ 138.977,00 su capital de trabajo, sin afectar al rendimiento financiero, pero distribuyendo efectivamente su endeudamiento que disminuyó al 8,17 %.

INDICADORES DE UTILIDADES				
	Año 2008		Año 2007	
Margen de Utilidad Bruta	43,60	%	39.00	%
Margen de Utilidad Neta	81,05	%	69.81	%
Índice de Retorno de Ventas	60,76	%	52.36	%
Índice de Retorno de Activos	40,31	%	30.44	%

Las relaciones obtenidas al comparar las cifras de los estados financieros, representan una significativa mejora en la posición de la empresa, pues se refleja una mejor posición en los indicadores financieros con una solvencia financiera adecuada

INDICADORES DE EFICIENCIA				
	Año 2008		Año 2007	
Rotación de Activos Fijos contra Capital	769,77	%	77.24	%
Índice de Rotación de la Inversión	0.66	Veces	0.58	Veces

El cálculo particular de cada uno de los indicadores está desglosado en el Anexo N° 3 que constituye parte integral del presente informe, como opinión general se puede concluir que la empresa mantiene una solvencia y prestigio que le posibilita acceder a los distintos canales de crédito, en situaciones preferentes a las vigentes en el mercado

Al analizar los indicadores presentados se determina que corresponden al resultado del ejercicio económico 2008, han sido debidamente registrados y soportados contablemente por **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**, y conseguidos dentro de un escenario económico inseguro, en el cual se tiene un Ejecutivo ocupado de su posicionamiento político, buscando relacionarse con Estados y Gobiernos Socialistas, presentando un discurso de Socialismo del Siglo XXI, pendiente de definirlo pero con marcada afectación hacia las políticas neoliberales, persiguiendo a los partidos políticos y al grupo de los llamados "pelucones", en los cuales clasifica a todos que gocen de recursos y ahora buscando controlar el patrimonio igual. Todo esto siguiendo el ejemplo de lo hecho en la República Bolivariana de Venezuela, de la cual la Asamblea Constituyente ha copiado todo su funcionamiento.

Basado en las cifras oficiales del Gobierno, se puede mencionar los siguientes indicadores de desarrollo económico para el presente año 2009:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Producto Interno Bruto, proyectado crecería | 1,4% |
| 2. Ingreso per cápita proyectado para el 2009-02-10 | US\$ 3.592 |
| 3. Inflación en el 2008 fue | 8,83% |
| 4. Tasa de desempleo | 7,50% |
| 5. Salario mínimo vital para el 2009 | US\$ 218,00 |
| 6. Costo de la canasta básica familiar | US\$ 512,03 |

Uno de los indicadores macroeconómicos que tenemos en la actualidad corresponde al "Índice de Riesgo País", que ha subido sobre los 1.200 puntos, y que cada vez es más preocupante ante las medidas adoptadas en torno al pago de los Bonos 2030, de los cuales incluso hemos caído en "Una mora Técnica de 30 días", adoptando la posición de que se quiere recomprarlos.

Además de también la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad, utilizada para mantener el sistema monetario dolarizado que en octubre del año 2008 fue de US\$ 6.273,56 millones, ha bajado en enero a US\$ 4.271, 62 millones y en marzo está alrededor de UD\$ 3.300,00 millones,

Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide

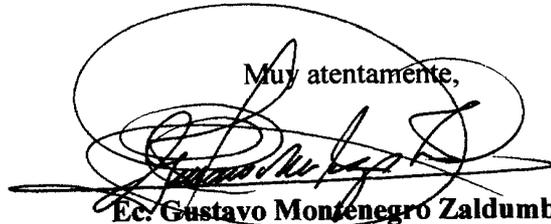
Informe de Comisario

situación que vislumbra la posibilidad de salir de la dolarización, e instaurar una nueva moneda, que por sus características de emisión pueda ser manejada por el Gobierno de turno, a fin de atender los requerimientos presupuestarios.

Otras medidas preocupantes para el desarrollo del sector industrial tienen que ver con las políticas de regulación del mercado internacional, el traspaso de las concesiones del puerto de Manta, la demanda que propone plantear al Estado la Compañía General de Combustibles (CGC), situación que podría acarrear un perjuicio para el Estado de algo más de 150 millones de dólares.

Por lo expuesto, en mi opinión, no determino circunstancias que demuestren un manejo inadecuado en las operaciones de la empresa y, por ello los Estados Financieros analizados considero presentan en forma razonable la situación de **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**.

Muy atentamente,



Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide
COMISARIO

Registro Colegio de Economistas 187
Contador Público Autorizado 7.714

Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"
ANALISIS FINANCIERO COMPARATIVO

ANEXO No 1

ACTIVOS	2008-12-31	%	2007-12-31	%	Aumento	Disminución
ACTIVO CORRIENTE						
- Caja	40,00	0,01	540,00	0,10	0,00	500,00
- Bancos Nacionales	107.316,69	22,09	61.995,35	11,65	45.321,34	0,00
- Bancos del Exterior	64.284,76	13,23	144.578,96	27,17	0,00	80.294,20
Total Caja y Bancos	171.641,45	35,33	207.114,31	38,92	0,00	35.472,86
GASTOS ANTICIPADOS						
Crédito Tributario IVA		0,00	3.018,17	0,57	0,00	3.018,17
Pólizas de Seguros	827,17	0,17	1.290,38	0,24	0,00	463,21
Total Gastos Anticipados	827,17	0,17	4.308,55	0,81	0,00	3.481,38
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	172.468,62	35,50	211.422,86	39,73	0,00	38.954,24
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO						
Terrenos	277.941,76	57,21	277.941,76	52,23	0,00	0,00
Construcciones	32.251,37	6,64	32.251,37	6,06	0,00	0,00
Equipos de Computación	2.670,00	0,55		0,00	2.670,00	0,00
Vehículos	35.705,00	7,35	36.648,00	6,89	0,00	943,00
(-) Depreciación Acumulada	(35.220,26)	(7,25)	(26.094,51)	(4,90)	(9.125,75)	0,00
Total Propiedad Planta y Equipo	313.347,87	64,50	320.746,62	60,27	0,00	7.398,75
TOTAL ACTIVOS	485.816,49	100,00	532.169,48	100,00	0,00	46.352,99
PASIVO Y PATRIMONIO						
PASIVO CORRIENTE						
CUENTAS POR PAGAR						
Impuestos Renta y Retenciones	32.840,35	6,76	20.372,86	3,83	12.467,49	0,00
Impuesto Valor Agregado	651,31	0,13	258,78	0,05	392,53	0,00
Dividendos por Pagar		0,00	95.360,25	17,92	0,00	95.360,25
Deducible Seguro Vehículo		0,00	500,00	0,09	0,00	500,00
Total Cuentas por Pagar	33.491,66	6,89	116.491,89	21,89	0,00	83.000,23
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33.491,66	6,89	116.491,89	21,89	0,00	83.000,23
PASIVO NO CORRIENTE						
Provisión Jubilación Patronal	3.186,76	0,66	391,57	0,07	2.795,19	0,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.186,76	0,66	391,57	0,07	2.795,19	0,00
TOTAL PASIVO	36.678,42	7,55	116.883,46	21,96	0,00	80.205,04
PATRIMONIO						
Capital Suscrito	24.000,00	4,94	24.000,00	4,51	0,00	0,00
(-) Acciones en Tesorería	(210,00)	(0,04)	(210,00)	(0,04)	0,00	0,00
Reservas Legales	18.151,73	3,74	18.151,73	3,41	0,00	0,00
Reserva Compra Acciones Propias	735,00	0,15	735,00	0,14	0,00	0,00
(-) Prima Compra Acciones Propias	(525,00)	(0,11)	(525,00)	(0,10)	0,00	0,00
Reserva de Capital	211.152,29	43,46	211.152,29	39,68	0,00	0,00
Resultado Presente Ejercicio	195.834,05	40,31	161.982,00	30,44		
TOTAL PATRIMONIO	449.138,07	92,45	415.286,02	78,04	33.852,05	0,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	485.816,49	100,00	532.169,48	100,00	0,00	46.352,99

Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"
ANALISIS FINANCIERO COMPARATIVO

ANEXO No 2

	2008-12-31	%	2007-12-31	%	Aumento	Disminución
ESTADO DE RESULTADOS						
INGRESOS OPERACIONALES						
Arrendamientos	322.320,00	100,00	309.372,00	100,00	12.948,00	0,00
Total Ingresos Operacionales	322.320,00	100,00	309.372,00	100,00	12.948,00	0,00
EGRESOS OPERACIONALES						
GASTOS DE ADMINISTRACION						
Servicios de Seguridad	19.717,00	6,12	29.229,00	9,45	0,00	9.512,00
Honorarios	35.425,99	10,99	23.950,24	7,74	11.475,75	0,00
Notarios, Registradores, Anuncios y F	128,50	0,04	4,00	0,00	124,50	0,00
Suministros y materiales	239,77	0,07	183,81	0,06	55,96	0,00
Pasajes y Transportes	125,10	0,04	136,70	0,04	0,00	11,60
Servicios: Teléf, Luz, Agua, Anuncios	216,89	0,07	157,67	0,05	59,22	0,00
Impuestos Municipales	7.001,17	2,17	6.906,82	2,23	94,35	0,00
Contribuciones y Suscripciones	1.380,52	0,43	1.399,59	0,45	0,00	19,07
Póliza Seguro Bienes y Vehiculos	2.481,57	0,77	1.612,77	0,52	868,80	0,00
Alquiler vehículo		0,00	1.972,01	0,64	0,00	1.972,01
Arriendo Mercantil y Leasing Vehiculo		0,00	23.872,76	7,72	0,00	23.872,76
Mantenimiento vehículo	2.269,41	0,70	3.666,59	1,19	0,00	1.397,18
Depreciación activos fijos	9.372,53	2,91	3.034,17	0,98	6.338,36	0,00
Jubilación Patronal y Cálculo Actuarial	3.355,19	1,04		0,00	3.355,19	0,00
Gastos no Deducibles y Varios	291,42	0,09	0,10	0,00	291,32	0,00
Total Gastos de Administración	82.005,06	25,44	96.126,23	31,07	0,00	14.121,17
UTILIDAD OPERACIONAL	240.314,94	74,56	213.245,77	68,93	27.069,17	0,00
GASTOS FINANCIEROS						
Comisiones y gastos bancarios	123,58	0,04	98,58	0,03	25,00	0,00
Ingresos y Egresos No Operacionales						
Intereses cuenta Money Market	21.420,05	6,65	2.828,81	0,91	18.591,24	0,00
Siniestro Restitución Pol. Seguros	360,52	0,11		0,00	360,52	0,00
Total Ingresos No Operacionales	21.059,53	6,53	2.828,81	0,91	18.230,72	0,00
Utilidad antes de 15% e Impuestos	261.250,89	81,05	215.976,00	69,81	45.274,89	0,00
15% PARTICIPACION UTILIDADES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	261.250,89	81,05	215.976,00	69,81	45.274,89	0,00
(-) Impuesto Renta	(65.416,84)	(20,30)	(53.994,00)	(17,45)	0,00	11.422,84
UTILIDAD LIQUIDA	195.834,05	60,76	161.982,00	52,36	33.852,05	0,00

Constructora y Administradora de Edificios CYADE
Indicadores Financieros

ANEXO No. 3

Relación	Datos al 31 de Diciembre 2008			Datos al 31 de Diciembre 2007		
Circulante (Solvencia)	<u>172.468,62</u> 33.491,66	5,15	Veces	<u>211.422,86</u> 116.491,89	1,81	Veces
Prueba Acida	<u>172.468,62</u> 33.491,66	5,15	Veces	<u>211.422,86</u> 116.491,89	1,81	Veces
Capital de Trabajo		138.977	Dólares		94.931	Dólares
Retorno de Efectivo	<u>322.320,00</u> 138.976,96	2,32	Veces	<u>309.372,00</u> 94.930,97	3,26	Veces
Deudas a Capital neto	<u>33.491,66</u> 449.138,07	0,07	%	<u>116.491,89</u> 415.286,02	0,28	%
Rotación del Activo en relación con Vtas	<u>322.320,00</u> 485.816,49	0,66	%	<u>309.372,00</u> 532.169,48	0,58	%
Endeudamiento Total	<u>36.678,42</u> 449.138,07	8,17	%	<u>116.883,46</u> 415.286,02	28,15	%
Margen de Utilidad Bruta	<u>195.834,05</u> 449.138,07	43,60	%	<u>161.982,00</u> 415.286,02	39,00	%
Utilidades Netas	<u>261.250,89</u> 322.320,00	81,05	%	<u>215.976,00</u> 309.372,00	69,81	%
Retorno de Ventas	<u>195.834,05</u> 322.320,00	60,76	%	<u>161.982,00</u> 309.372,00	52,36	%
Activo Fijo contra Capital Neto	<u>313.347,87</u> 449.138,07	69,77	%	<u>320.746,62</u> 415.286,02	77,24	%
Rentabilidad del Capital Propio	<u>195.834,05</u> 449.138,07	43,60	%	<u>161.982,00</u> 415.286,02	39,00	%
Retorno de Activos	<u>195.834,05</u> 485.816,49	40,31	%	<u>161.982,00</u> 532.169,48	30,44	%
Rotación de la Inversión	<u>322.320,00</u> 485.816,49	0,66	%	<u>309.372,00</u> 532.169,48	0,58	%

