

Quito, 2 de marzo de 2009

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 períodos, 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.

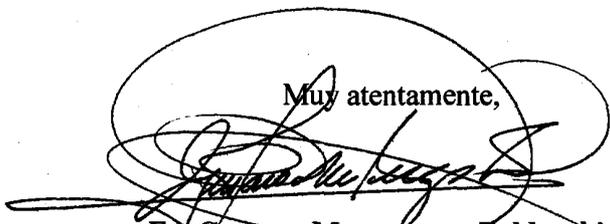
Además de también la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad, utilizada para mantener el sistema monetario dolarizado que en octubre del año 2008 fue de US\$ 6.273,56 millones, ha bajado en enero a US\$ 4.271, 62 millones y en marzo está alrededor de UD\$ 3.300,00 millones,

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**