

Quito, 10 de marzo de 2011

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 2010, 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 2010, 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Gustavo Montenegro Zaldumbide".

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.

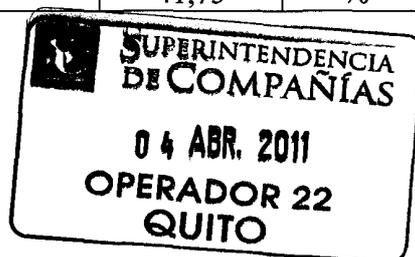
ANALISIS DE LAS CIFRAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras obtenidas durante los ejercicios económicos 2009 y 2010 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 2010		Año 2009	
Índice de Solvencia	5,46	veces	5,59	Veces
Prueba Acida	5,46	Veces	5,59	Veces
Retorno de Efectivo	1,95	Veces	2,27	Veces
Endeudamiento Total	9,51	%	7,98	%
Capital de Trabajo	US\$ 187.797		US\$ 154.413,00	
Rotación del Activo en relación con Vtas	0,72	Veces	0,71	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, contando un buen margen de capital de trabajo de US\$ 187.797, sin embargo del retiro de los fondos que mantenía en su cuenta en el exterior, pero administrando de manera más eficiente sus recursos

INDICADORES DE UTILIDADES				
	Año 2010		Año 2009	
Margen de Utilidad Bruta	45,72	%	44,38	%
Margen de Utilidad Neta	77,73	%	76,81	%
Índice de Retorno de Ventas	58,29	%	57,61	%
Índice de Retorno de Activos	41,75	%	41,10	%



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 2010		Año 2009	
Rotación de Activos Fijos contra Capital	60,23	%	66,69	%
Índice de Rotación de la Inversión	0,72	Veces	0.71	Veces

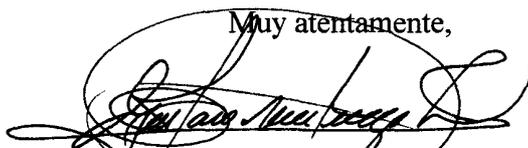
El cálculo particular de cada uno de los indicadores está desglosado en el Anexo N° 3 que constituye parte integral del presente informe, como opinión general se puede concluir que la empresa mantiene una solvencia y prestigio que le posibilita acceder a los distintos canales de crédito, en situaciones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

Al analizar los indicadores presentados se determina que corresponden al resultado del ejercicio económico 2010, se encuentran registrados y soportados contablemente por **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**, y son el resultado de la actividad económica.

El único accionista de la empresa, Grupo El Comercio C.A., en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2010, propuso la Fusión de la compañía por absorción, conforme se establece en el Art. 337, literal (b) de la Ley de compañías vigente, fusión que está en trámite de legalización en la Superintendencia de Compañías, formalización que será escriturada en el presente año 2011.

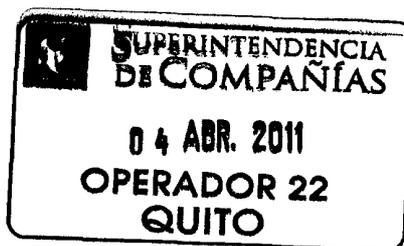
Por lo expuesto, en mi opinión, no determino circunstancias que demuestren un manejo inadecuado en las operaciones de la empresa y, por ello los Estados Financieros analizados considero presentan en forma razonable la situación de **Constructora y Administradora de Edificios C.A. "CYADE"**, quedando a disposición de los señores accionistas para absolver cualquier inquietud o duda, esperando haber cumplido a su satisfacción el compromiso adquirido

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	2010-12-31	%	2009-12-31	%	Aumento	Disminución
ACTIVO CORRIENTE						
- Caja	40,00	0,01	40,00	0,01	0,00	0,00
- Bancos Nacionales	229.058,32	44,83	187.069,66	38,04	41.988,66	0,00
Total Caja y Bancos	229.098,32	44,83	187.109,66	38,05	41.988,66	0,00
EXIGIBLE						
Cuentas por Cobrar	740,56	0,14		0,00	740,56	0,00
Total Exigible	740,56	0,14	0,00	0,00	740,56	0,00
GASTOS ANTICIPADOS						
Pólizas de Seguros	108,60	0,02	915,86	0,19	0,00	807,26
Total Gastos Anticipados	108,60	0,02	915,86	0,19	0,00	807,26
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	229.947,48	45,00	188.025,52	38,24	41.921,96	0,00
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO						
Terrenos	277.941,76	54,39	277.941,76	56,52	0,00	0,00
Construcciones	32.251,37	6,31	32.251,37	6,56	0,00	0,00
(-) Depreciación Acumulada Const	(29.510,62)	(5,78)	(27.898,05)	(5,67)	(1.612,57)	0,00
Equipos de Computación	2.670,00	0,52	2.670,00	0,54	0,00	0,00
(-) Depreciación Acumulada Equip	(2.303,86)	(0,45)	(1.422,76)	(0,29)	(881,10)	0,00
Vehículos	0,00		35.705,00	7,26	0,00	35.705,00
(-) Depreciación Acumulada	0,00		(15.534,12)	(3,16)	0,00	0,00
Total Propiedad Planta y Equipo	281.048,65	55,00	303.713,20	61,76	0,00	22.664,55
TOTAL ACTIVOS	510.996,13	100,00	491.738,72	100,00	19.257,41	0,00
PASIVO Y PATRIMONIO						
PASIVO CORRIENTE						
CUENTAS POR PAGAR						
Impuestos Renta y Retenciones	39.870,77	7,80	32.874,43	6,69	6.996,34	0,00
Impuesto Valor Agregado	2.279,47	0,45	738,43	0,15	1.541,04	0,00
Total Cuentas por Pagar	42.150,24	8,25	33.612,86	6,84	8.537,38	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	42.150,24	8,25	33.612,86	6,84	8.537,38	0,00
PASIVO NO CORRIENTE						
Provisión Jubilación Patronal	2.208,76	0,43	2.708,76	0,55	0,00	500,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2.208,76	0,43	2.708,76	0,55	0,00	500,00
TOTAL PASIVO	44.359,00	8,68	36.321,62	7,39	8.037,38	0,00
PATRIMONIO						
Capital Suscrito	24.000,00	4,70	24.000,00	4,88	0,00	0,00
(-) Acciones en Tesorería	(210,00)	(0,04)	(210,00)	(0,04)	0,00	0,00
Reservas Legales	18.151,73	3,55	18.151,73	3,69	0,00	0,00
Reserva Compra Acciones Propias	735,00	0,14	735,00	0,15	0,00	0,00
(-) Prima Compra Acciones Propias	(525,00)	(0,10)	(525,00)	(0,11)	0,00	0,00
Reserva de Capital	211.152,29	41,32	211.152,29	42,94	0,00	0,00
Resultado Presente Ejercicio	213.333,11	41,75	202.113,08	41,10	11.220,03	0,00
TOTAL PATRIMONIO	466.637,13	91,32	455.417,10	92,61	11.220,03	0,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	510.996,13	100,00	491.738,72	100,00	19.257,41	0,00



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

ANEXO No 2

	2010-12-31	%	2009-12-31	%	Aumento	Disminución
ESTADO DE RESULTADOS						
INGRESOS OPERACIONALES						
Arrendamientos	365.976,00	100,00	350.844,00	100,00	15.132,00	0,00
Total Ingresos Operacionales	365.976,00	100,00	350.844,00	100,00	15.132,00	0,00
EGRESOS OPERACIONALES						
GASTOS DE ADMINISTRACION						
Honorarios	40.880,32	11,17	39.480,32	11,25	1.400,00	0,00
Notarios, Registradores	9,50	0,00	8,00	0,00	1,50	0,00
Servicios de Seguridad	18.076,00	4,94	19.716,00	5,62	0,00	1.640,00
Servicios: Teléf, Luz, Agua, Anuncios	483,77	0,13	298,39	0,09	185,38	0,00
Impuestos Municipales	6.627,18	1,81	7.059,34	2,01	0,00	432,16
Contribuciones y Suscripciones	373,72	0,10	369,22	0,11	4,50	0,00
Suministros y materiales	235,79	0,06	230,14	0,07	5,65	0,00
Pasajes y Transportes	83,01	0,02	89,30	0,03	0,00	6,29
Póliza Seguro Bienes	226,43	0,06	230,05	0,07	0,00	3,62
Póliza Seguro Cumplimiento	218,63	0,06	143,56	0,04	75,07	0,00
Póliza Seguro Vehículos y SOAT	1.398,42	0,38	1.541,83	0,44	0,00	143,41
Mantenimiento vehículo	1.874,04	0,51	2.420,39	0,69	0,00	546,35
Depreciación activos fijos	9.341,20	2,55	9.634,67	2,75	0,00	293,47
Mantenimiento y limpieza	1.771,70	0,48		0,00	1.771,70	0,00
Gastos no Deducibles y Varios	138,03	0,04		0,00	138,03	0,00
Total Gastos de Administración	81.737,74	22,33	81.221,21	23,15	516,53	0,00
UTILIDAD OPERACIONAL	284.238,26	77,67	269.622,79	76,85	14.615,47	0,00
GASTOS FINANCIEROS						
Comisiones y gastos bancos locales	61,75	0,02	91,95	0,03	0,00	30,20
Comisiones y gastos bancos extranj		0,00	50,00	0,01	0,00	50,00
Impuesto Salida de Divisas		0,00	94,27	0,03	0,00	94,27
Total Gastos Financieros	61,75	0,02	236,22	0,07	0,00	174,47
Ingresos y Egresos No Operacionales						
Intereses cuenta Money Market		0,00	97,54	0,03	0,00	97,54
Utilidad Venta Activos Fijos	313,65	0,09		0,00	313,65	0,00
Total Ingresos No Operacionales	313,65	0,09	97,54	0,03	216,11	0,00
Utilidad antes de 15% e Impuestos	284.490,16	77,73	269.484,11	76,81	15.006,05	0,00
15% PARTICIPACION UTILIDADES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	284.490,16	77,73	269.484,11	76,81	15.006,05	0,00
(-) Impuesto Renta	(71.157,05)	(19,44)	(67.371,03)	(19,20)	0,00	3.786,02
UTILIDAD LIQUIDA	213.333,11	58,29	202.113,08	57,61	11.220,03	0,00



Constructora y Administradora de Edificios CYADE
Indicadores Financieros

Relación	Datos al 31 de Diciembre 2010			Datos al 31 de Diciembre 2009		
Circulante (Solvencia)	<u>229.947,48</u> 42.150,24	5,46	Veces	<u>188.025,52</u> 33.612,86	5,59	Veces
Prueba Acida	<u>229.947,48</u> 42.150,24	5,46	Veces	<u>188.025,52</u> 33.612,86	5,59	Veces
Capital de Trabajo		187.797	Dólares		154.413	Dólares
Retorno de Efectivo	<u>365.976,00</u> 187.797,24	1,95	Veces	<u>350.844,00</u> 154.412,66	2,27	Veces
Deudas a Capital neto	<u>42.150,24</u> 466.637,13	0,09	%	<u>33.612,86</u> 455.417,10	0,07	%
Rotación del Activo en relación con Vtas	<u>365.976,00</u> 510.996,13	0,72	%	<u>350.844,00</u> 491.738,72	0,71	%
Endeudamiento Total	<u>44.359,00</u> 466.637,13	9,51	%	<u>36.321,62</u> 455.417,10	7,98	%
Margen de Utilidad Bruta	<u>213.333,11</u> 466.637,13	45,72	%	<u>202.113,08</u> 455.417,10	44,38	%
Utilidades Netas	<u>284.490,16</u> 365.976,00	77,73	%	<u>269.484,11</u> 350.844,00	76,81	%
Retorno de Ventas	<u>213.333,11</u> 365.976,00	58,29	%	<u>202.113,08</u> 350.844,00	57,61	%
Activo Fijo contra Capital Neto	<u>281.048,65</u> 466.637,13	60,23	%	<u>303.713,20</u> 455.417,10	66,69	%
Rentabilidad del Capital Propio	<u>213.333,11</u> 466.637,13	45,72	%	<u>202.113,08</u> 455.417,10	44,38	%
Retorno de Activos	<u>213.333,11</u> 510.996,13	41,75	%	<u>202.113,08</u> 491.738,72	41,10	%
Rotación de la Inversión	<u>365.976,00</u> 510.996,13	0,72	%	<u>350.844,00</u> 491.738,72	0,71	%

