

Quito, 11 de enero de 2007

Señores

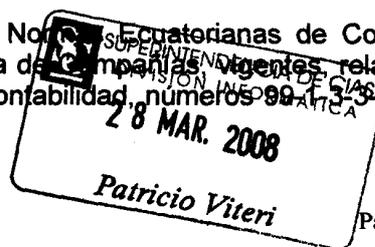
**PRESIDENTE, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS  
CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "CYADE"**

Presente:

En mi calidad de Comisario de CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "C Y A D E", revisé el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de los Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo y las políticas contables aplicadas por la empresa, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, documentos de responsabilidad absoluta y total de la Administración de la compañía, circunscribiéndose mi responsabilidad a expresar una opinión sobre dichos documentos basado en la revisión efectuada.

Durante mi trabajo he cumplido y observado las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías especialmente la 92.1.4.3.0014 y los artículos 274 al 281 de la Ley de Compañías, sometiendo 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 2007, 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. "C Y A D E"...
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 90-1-5-3-007 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 Para emitir una opinión consideré lo expuesto en las Normas de Auditoría, además de las Resoluciones N° 06.Q.ICI.003 y 06.Q.ICI.004 emitidas en Registro Oficial 348 de 4 de septiembre de 2006, considerando lo aplicable de las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", mismas que serán de uso y aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009, efectuando para el efecto pruebas en los registros contables estimadas necesarias para el alcance del trabajo y 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. Por lo expuesto estimo que el análisis realizado provee una base razonable capaz de permitirme la emisión de una opinión al respecto.
- 7 En la revisión realizada, he cumplido con lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías vigente, en lo que es aplicable

## ANALISIS COMPARATIVO

A continuación se presentan los índices financieros a través de los cuales se busca determinar la situación de CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "C Y A D E", comparándole las cifras obtenidas en los ejercicios 2006 y 2007, cálculo presentado en Anexo N° 3, que constituye parte del presente informe.

INDICADORES DE LIQUIDEZ				
	Año 2007		Año 2006	
Indice de Solvencia	1.81	veces	2.48	Veces
Prueba Acida	1.81	Veces	2.48	Veces
Retorno de Efectivo	3.26	Veces	4.77	Veces
Endeudamiento Total	28,15	%	12.31	%
Capital de Trabajo	US\$ 94.931,00		US\$ 62.353,00	
Rotación del Activo en relación con Vtas	0.58	Veces	0.76	Veces

Como comentario estimo que estos indicadores visualizan la forma en la cual CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "C Y A D E", ha desarrollado su actividad considerando que la reducción de los recursos corrientes afectó directamente al manejo administrativo, situación que ha obligado a buscar una eficiencia mayor en la gestión desarrollada, reflejada en el aumento del capital de trabajo de US\$ 62.353,00 a US\$ 94.931,00, con un crecimiento absoluto de US\$ 32.578,00 (52.24%).

INDICADORES DE UTILIDADES				
	Año 2007		Año 2006	
Margen de Utilidad Bruta	39.00	%	(3.15)	%
Margen de Utilidad Neta	69.81	%	15.63	%
Indice de Retorno de Ventas	52.36	%	(3.69)	%
Indice de Retorno de Activos	30.44	%	(2.80)	%

Las relaciones obtenidas al comparar las cifras de los estados financieros, representan una significativa mejora en la posición de la empresa, pues ha pasado de indicadores negativos a positivos con cifras que reflejan una mejor solvencia financiera

INDICADORES DE EFICIENCIA				
	Año 2007		Año 2006	
Rotación de Activos Fijos contra Capital	77.24	%	82.35	%
Índice de Rotación de la Inversión	0.58	Veces	0.76	Veces

Los indicadores de eficiencia, a pesar de haberse reducido considero no son desalentadores debido a las condiciones de la economía y dado el esfuerzo de la administración para desarrollar su gestión en un escenario poco favorable para fomentar las inversiones con la seguridad a sus accionistas en busca de su crecimiento

Del análisis de los documentos puestos a mi disposición y, por informaciones de sus administradores, no ha sido posible llegar a detectar la existencia de problemas administrativos que ameriten realizar provisiones adicionales en las cifras de los estados financieros, para proteger cualquier eventualidad que afecte a futuro el normal funcionamiento de CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "C Y A D E",.

De conformidad con mi apreciación los resultados del ejercicio económico 2007 registrados por CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. "C Y A D E",, son resultado de su actividad, desarrollada en un escenario económico con: claros indicadores de inseguridad, procedimientos políticos inadecuados, política de desarrollo tendiente a una socialización de la economía combatiendo abiertamente a la política de mercado neoliberal. Con un Ejecutivo que aviva el enfrentamiento de clases económico-sociales (ricos y pobres), con regalos como el aumento demagógico del salario básico unificado, del bono de la solidaridad.

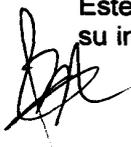
Siendo los indicadores el preludio para una confrontación con la Función Legislativa situación que culminó con un violento desalojo de las oficinas que utilizaban en el Banco Central, la posterior resolución de la Asamblea Nacional declarándoles en receso a los diputados del Congreso. Estimo que a más de otros, éstos hechos han contribuido a la baja del índice de confianza empresarial que a fines de diciembre alcanzó los 77.8 puntos demostrando un claro indicador de la inseguridad del sector inversionista.

Las metas de crecimiento propuestas para la economía del orden del 3.4% no se han cumplido estimando están alrededor del 2,65%; el anuncio de la vigencia de la Ley de Equidad Tributaria, sin estar ratificada en consulta popular, pero cambiando el esquema tributario haciéndolo punitivo en alto grado, es otro factor que alienta la inseguridad del inversionista.

De manera personal considero alarmante al mismo tiempo la falta de garantías a los ciudadanos comunes y corrientes, pues al momento se conoce de un creciente número de secuestros, robos y asaltos, ante un Gobierno sin respuesta de solución, pues su principal preocupación está centralizada en el enfrentamiento verbal con la denominada "Partidocracia" y los "Pelucones" habiendo encontrado en el Abogado Jaime Nebot S, a su mejor contendor para lo cual en busca del descrédito utiliza todos los medios de comunicación a su alcance

Estamos viviendo en una economía con inflación oficial de alrededor del 3,33% lo cual considerando que al estar atados al "dólar" como moneda nacional y que ésta divisa sufre un declive en las cotizaciones internacionales por la contracción de la economía norteamericana nuestra situación podría a futuro arrojar resultados negativos afectada además por la devaluación contra el Euro.. Pero preocupa que el "Índice de Riesgo País", ha subido, sobre los 760 puntos

Este panorama nada alentador con una Asamblea que a pesar del tiempo transcurrido desde su instalación se ha dedicado a legislar, con poderes absolutos y omnímodos, pero sin cumplir



**Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide**

**Informe de Comisario**

el compromiso para el cual fuera instalada esto es preparar una Nueva Constitución, con la ingerencia indirecta de fuerzas extraterritoriales como las de Chávez de Venezuela, Evo Morales de Bolivia, Fidel Castro de Cuba, es el escenario ante el cual la empresa deberá desarrollar su actividad este próximo año 2008, por lo cual les auguro que conociendo la capacidad de sus Ejecutivos y Directivos tendrán las herramientas válidas para afrontar los retos que tendremos.

Espero haber cumplido la función encomendada, quedando a su disposición para absolver cualquier inquietud o duda relacionada con el trabajo efectuado y con la documentación sometida a revisión.

Muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Montenegro Zaldumbide', is written over a large, hand-drawn oval. The signature is fluid and somewhat stylized.

**Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide  
COMISARIO**

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

ANEXO No 1

	2007-12-31	%	2006-12-31	%	Aumento	Disminución
<b>ACTIVOS</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
- Caja	540,00	0,10	40,00	0,01	500,00	0,00
- Bancos Nacionales	61.995,35	11,65	9.747,63	2,49	52.247,72	0,00
- Bancos del Exterior	144.578,96	27,17	94.026,63	24,01	50.552,33	0,00
<b>Total Caja y Bancos</b>	<b>207.114,31</b>	<b>38,92</b>	<b>103.814,26</b>	<b>26,51</b>	<b>103.300,05</b>	<b>0,00</b>
<b>GASTOS ANTICIPADOS</b>						
Crédito Tributario IVA	3.018,17	0,57		0,00	3.018,17	0,00
Pólizas de Seguros	1.290,38	0,24	646,17	0,17	644,21	0,00
<b>Total Gastos Anticipados</b>	<b>4.308,55</b>	<b>0,81</b>	<b>646,17</b>	<b>0,17</b>	<b>3.662,38</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>211.422,86</b>	<b>39,73</b>	<b>104.460,43</b>	<b>26,68</b>	<b>106.962,43</b>	<b>0,00</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>						
Terrenos	277.941,76	52,23	277.941,76	70,98	0,00	0,00
Construcciones	32.251,37	6,06	32.251,37	8,24	0,00	0,00
Vehículos	36.648,00	6,89		0,00	36.648,00	0,00
(-) Depreciación Acumulada	(26.094,51)	(4,90)	(23.060,34)	(5,89)	(3.034,17)	0,00
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>320.746,62</b>	<b>60,27</b>	<b>287.132,79</b>	<b>73,32</b>	<b>33.613,83</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>532.169,48</b>	<b>100,00</b>	<b>391.593,22</b>	<b>100,00</b>	<b>140.576,26</b>	<b>0,00</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>						
Impuestos Renta y Retenciones	20.372,86	3,83	41.548,43	10,61	0,00	21.175,57
Impuesto Valor Agregado	258,78	0,05	558,95	0,14	0,00	300,17
Dividendos por Pagar	95.360,25	17,92		0,00	95.360,25	0,00
Deducible Seguro Vehículo	500,00	0,09		0,00	500,00	0,00
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>116.491,89</b>	<b>21,89</b>	<b>42.107,38</b>	<b>10,75</b>	<b>74.384,51</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>116.491,89</b>	<b>21,89</b>	<b>42.107,38</b>	<b>10,75</b>	<b>74.384,51</b>	<b>0,00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
Provisión Jubilación Patronal	391,57	0,07	821,57	0,21	0,00	430,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>391,57</b>	<b>0,07</b>	<b>821,57</b>	<b>0,21</b>	<b>0,00</b>	<b>430,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>116.883,46</b>	<b>21,96</b>	<b>42.928,95</b>	<b>10,96</b>	<b>73.954,51</b>	<b>0,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Suscrito	24.000,00	4,51	24.000,00	6,13	0,00	0,00
(-) Acciones en Tesorería	(210,00)	(0,04)	(210,00)	(0,05)	0,00	0,00
Reservas Legales	18.151,73	3,41	18.151,73	4,64	0,00	0,00
Reserva Compra Acciones Propias	735,00	0,14	735,00	0,19	0,00	0,00
(-) Prima Compra Acciones Propias	(525,00)	(0,10)	(525,00)	(0,13)		
Reserva de Capital	211.152,29	39,68	222.135,81	56,73		
Resultados Ejercicios Anteriores		0,00	95.360,25	24,35		
Resultado Presente Ejercicio	161.982,00	30,44	(10.983,52)	(2,80)		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>415.286,02</b>	<b>78,04</b>	<b>348.664,27</b>	<b>89,04</b>	<b>66.621,75</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>532.169,48</b>	<b>100,00</b>	<b>391.593,22</b>	<b>100,00</b>	<b>140.576,26</b>	<b>0,00</b>

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

ANEXO No 2

2007-12-31	%	2006-12-31	%	Aumento	Disminución
------------	---	------------	---	---------	-------------

**ESTADO DE RESULTADOS**

**INGRESOS OPERACIONALES**

Arrendamientos	309.372,00	100,00	297.480,00	100,00	11.892,00	0,00
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>309.372,00</b>	<b>100,00</b>	<b>297.480,00</b>	<b>100,00</b>	<b>11.892,00</b>	<b>0,00</b>

**EGRESOS OPERACIONALES**

**GASTOS DE ADMINISTRACION**

Servicios de Seguridad	29.229,00	9,45	28.835,82	9,69	393,18	0,00
Honorarios	23.950,24	7,74	24.456,58	8,22	0,00	506,34
Notarios, Registradores, Anuncios y P	4,00	0,00	132,16	0,04	0,00	128,16
Gastos Legales y Bancarios		0,00	30,00	0,01	0,00	30,00
Suministros y materiales	183,81	0,06	178,68	0,06	5,13	0,00
Pasajes y Transportes	136,70	0,04	160,00	0,05	0,00	23,30
Servicios: Teléf, Luz, Agua, Anuncios	157,67	0,05	172,25	0,06	0,00	14,58
Impuestos Municipales	6.906,82	2,23	6.890,74	2,32	16,08	0,00
Contribuciones y Suscripciones	1.399,59	0,45	1.373,06	0,46	26,53	0,00
Póliza Seguro Bienes y Vehículos	1.612,77	0,52	1.465,14	0,49	147,63	0,00
Alquiler vehículo	1.972,01	0,64		0,00	1.972,01	0,00
Arriendo Mercantil y Leasing Vehículo	23.872,76	7,72	12.737,14	4,28	11.135,62	0,00
Mantenimiento vehículo	3.666,59	1,19	3.638,63	1,22	27,96	0,00
Depreciación activos fijos	3.034,17	0,98	1.655,59	0,56	1.378,58	0,00
Donación Asilo Ancianos		0,00	183.455,76	61,67	0,00	183.455,76
Varios	0,10	0,00		0,00	0,10	0,00
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>96.126,23</b>	<b>31,07</b>	<b>265.181,55</b>	<b>89,14</b>	<b>0,00</b>	<b>169.055,32</b>

<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>213.245,77</b>	<b>68,93</b>	<b>32.298,45</b>	<b>10,86</b>	<b>180.947,32</b>	<b>0,00</b>
-----------------------------	-------------------	--------------	------------------	--------------	-------------------	-------------

**GASTOS FINANCIEROS**

Comisiones y gastos bancarios	98,58		103,00			
-------------------------------	-------	--	--------	--	--	--

**INGRESOS NO OPERACIONALES**

Intereses cuenta Money Market	2.828,81	0,91	2.184,12	0,73	644,69	0,00
Utilidad en Venta de Activos Fijos		0,00	12.127,65	4,08	0,00	12.127,65
<b>Total Ingresos No Operacionales</b>	<b>2.828,81</b>	<b>0,91</b>	<b>14.311,77</b>	<b>4,81</b>	<b>0,00</b>	<b>11.482,96</b>

Utilidad antes de 15% e Impuestos	215.976,00	69,81	46.507,22	15,63	169.468,78	0,00
-----------------------------------	------------	-------	-----------	-------	------------	------

15% PARTICIPACION UTILIDADES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------------------------	------	------	------	------	------	------

<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTOS</b>	<b>215.976,00</b>	<b>69,81</b>	<b>46.507,22</b>	<b>15,63</b>	<b>169.468,78</b>	<b>0,00</b>
---------------------------------	-------------------	--------------	------------------	--------------	-------------------	-------------

(-) Impuesto Renta	(53.994,00)	(17,45)	(57.490,75)	(19,33)	3.496,75	0,00
--------------------	-------------	---------	-------------	---------	----------	------

<b>UTILIDAD LIQUIDA</b>	<b>161.982,00</b>	<b>52,36</b>	<b>(10.983,53)</b>	<b>(3,69)</b>	<b>172.965,53</b>	<b>0,00</b>
-------------------------	-------------------	--------------	--------------------	---------------	-------------------	-------------

**Constructora y Administradora de Edificios CYADE**  
**Indicadores Financieros**

Relación		Datos al 31 de Diciembre 2007			Datos al 31 de Diciembre 2006		
Circulante ( Solvencia)	Activo Corriente	211.422,86	1,81	Veces	104.460,43	2,48	Veces
	Pasivo Corriente	116.491,89			42.107,38		
Prueba Acida	Disponibilidades + Inversión Temporal + Ctas por Cobrar	211.422,86	1,81	Veces	104.460,43	2,48	Veces
	Pasivo Corriente	116.491,89			42.107,38		
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente		94.931	Dólares		62.353	Dólares
Retorno de Efectivo	Ventas Netas / Capital de Trabajo	309.372,00	3,26	Veces	297.480,00	4,77	Veces
		94.930,97			62.353,05		
Deudas a Capital neto	Deudas Totales	116.491,89	0,28	%	42.107,38	0,12	%
	Capital Neto (Contable)	415.286,02			348.664,27		
Rotación del Activo en relación con Vtas	Ventas x 100	309.372,00	0,58	%	297.480,00	0,76	%
	Activo	532.169,48			391.593,22		
Endeudamiento Total	Pasivo x 100	116.883,46	28,15	%	42.928,95	12,31	%
	Patrimonio Neto	415.286,02			348.664,27		
Margen de Utilidad Bruta	Utilidad Neta	161.982,00	39,00	%	(10.983,53)	-3,15	%
	Patrimonio Neto	415.286,02			348.664,27		
Utilidades Netas	Ganancia antes Intereses e Impuestos	215.976,00	69,81	%	46.507,22	15,63	%
	Ventas Netas	309.372,00			297.480,00		
Retorno de Ventas	Utilidad Neta	161.982,00	52,36	%	(10.983,53)	-3,69	%
	Ventas Netas	309.372,00			297.480,00		
Activo Fijo contra Capital Neto	Activos Fijos	320.746,62	77,24	%	287.132,79	82,35	%
	Capital Neto	415.286,02			348.664,27		
Rentabilidad del Capital Propio	Ganancia Neta x 100	161.982,00	39,00	%	(10.983,53)	-3,15	%
	Patrimonio Neto	415.286,02			348.664,27		
Retorno de Activos	Utilidad Neta	161.982,00	30,44	%	(10.983,53)	-2,80	%
	Activos Totales	532.169,48			391.593,22		
Rotación de la Inversión	Ventas Netas	309.372,00	0,58	%	297.480,00	0,76	%
	Activos Totales	532.169,48			391.593,22		