INFORME AL COMISARIO

A los accionistas de la compañía
INMOBILIARIA VICTORIA S. A.

En cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA VICTORIA S.A.**, según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92. 1.4.3.0014 publicada en el Registro Oficial No. 44 del 13 de Octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de la compañía INMOBILIARIA VICTORIA S.A., en relación con la marcha de la compañía por el año terminado 31 de diciembre del 2004.

He obtenido de los Administradores toda la Información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgué necesario investigar. Así mismo, he revisado el balance general de la compañía INMOBILIARIA VICTORIA S.A., al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. **Cumplimiento por parte de los Administradores de Normas Legales, Estatutarias y Reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General.**

   En mí opinión, la Administración de la Compañía ha cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias aplicables, así como con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2. **Comentarios sobre los Procedimientos de Control Interno de la Compañía.**

El sistema de control interno contable de la compañía INMOBILIARIA VICTORIA S.A. tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecuten de acuerdo con autorizaciones de la Administración y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC's.

3.- Informe sobre las Disposiciones Constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías.

He revisado el cabal cumplimiento de las disposiciones incluidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías. Al respecto, no ha llegado a mí conocimiento de alguna situación la cual debiera ser informada.

4.- Resumen de Políticas Contables Significativas.

INMOBILIARIA VICTORIA S.A., está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y alquilados tales como edificios de apartamentos, vivienda y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

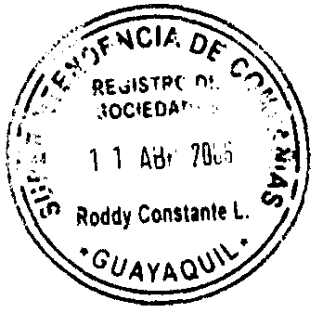
Gastos: Se registran en base al método de causación.

Propiedades: Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia se acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

Capital Social.- El capital social pagado consiste en 800 acciones de US$1,00 de valor nominal unitario.

5.- Opinión sobre las Cifras presentadas en los Estados Financieros.

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y, en mi opinión, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la compañía INMOBILIARIA VICTORIA S.A. al 31 de Diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

6.- Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mi función.

Ing. Leonor Velarde Murillo
Reg. Prof. 5138
Comisario Principal