INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Accionistas de **INMOBILIARIA ELICEFA S. A.**

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre de 2002 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoria generalmente aceptadas con el objeto de obtener certeza razonable para detectar si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas.

1. ASPECTOS BÁSICOS POR RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías, a continuación presento los siguientes detalles:

I.- Los administradores de INMOBILIARIA ELICEFA S. A. han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas, por el Directorio.

II.- El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico de 2002.

III.- En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de participaciones, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según normas legales.

IV.- Los administradores de INMOBILIARIA ELICEFA S. A. han dado cumplimiento a lo señalado por el artículo # 321 de la Ley de Compañías.

a) Han remitido a la oficina del comisario el Balance de Comprobación de Diciembre del ejercicio 2002.
b) Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por el mes indicado anteriormente, así como se han revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la empresa.
c) Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores.

V.- De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la empresa INMOBILIARIA ELICEFA S. A., se aprecia que los procedimientos son

adecuados y permiten tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardado contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.

VI.- Se ha revisado las cifras presentadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2002 contra los registros de contabilidad básicos: Mayor, Auxiliar y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.

VII.- En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presenta razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA ELICEFA S. A., al 31 de diciembre de 2002. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

2.- INDICES FINANCIEROS 2002

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	**2002**
1.- RAZON CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE /	
PASIVO CORRIENTE	
RAZ6N	55.19
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO	
1.- RAZON DE DEUDA	
DEUDA TOTAL /	
PATRIMOMIO	
RAZON	N/A
C.- INDICE PATRIMONIO	
PATRIMONIO /	
ACTIVO TOTAL	
RAZON	0.99
D. INDICE DE RENTABILIDAD	
1.- MARGEN NETO /	
VENTAS NETAS	
RAZON	0.05

21 JUN. 2004

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA ELICEFA S. A. es muy satisfactoria durante el 2002 por los índices registrados.

3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS.

A nivel mundial el 2002 fue un año tenso e inestable en que las economías se deterioraron y la población sufrió con la perspectiva de una posible guerra de EEUU con Irak y ataques terroristas. En América Latina, Brasil dio un paso histórico hacia la izquierda y Argentina se derrumbó bajo el peso de su deuda. Estos factores permitieron que la economía latinoamericana se estancará.

Al cierre del ejercicio 2002 tomó de sorpresa a los ecuatorianos, al ser elegido Presidente de la República el Coronel Lucio Gutierrez, poniendo al descubierto el rechazo a los políticos de siempre y el eco a la rebelión del 21 de Enero del 2000 para la caída del gobierno de Mahuad.

Al cierre del ejercicio 2002 la inflación anual alcanzo el 9.36% que comparada en el año anterior que fue del 22.40% hemos obtenido una reducción del 13.04%. El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre del 2002 alcanza el 3.4% debido a las mejoras obtenidas en la actividad petrolera y de la construcción.

La Balanza Comercial muestra en este año un monto negativo de US $ 976 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US $ 5,030 millones y las importaciones a un total de US $ 6,006 millones. La RMLD se disminuye a US $ 1,008 millones al cierre del 2002.

Agradezco la confianza brindada al suscrito por los Accionistas y demás miembros del Directorio de INMOBILIARIA ELICEFA S. A. así como a sus administradores para la presentación de este informe.

C.P.A. MARILU YAGUAL N.
Comisario Principal

Guayaquil, abril 15 del 2003

21 JUN. 2003