

## INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Socios de INMOBILIARIA SANTA RITA CIA LTDA

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre de 2000 y el correspondiente Estado de Resultado 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 COMPAÑÍAS

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

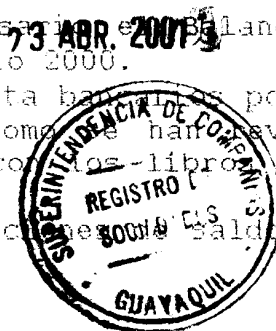
I.- Los administradores de INMOBILIARIA SANTA RITA CIA LTDA han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Socios, por el Directorio.

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 2000.

III.- En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Socios 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 SANTA RITA CIA LTDA 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 2000.
- b) Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por los meses indicados 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 SANTA RITA CIA LTDA, 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 bastantes claridad y puntualidad.

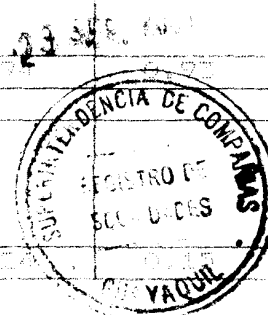
VI.- Se ha revisado las cifras presentadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2000 contra los registros de contabilidad básicos: Mayor, Auxiliar y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.

VII.- En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presenta razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA SANTA RITA CIA LTDA, al 31 de diciembre de 2000.

Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

## 2.-INDICES FINANCIEROS 1999 Y 2000

| <b>A. INDICE DELIQUIDEZ</b>       |                  | <b>1999</b> | <b>2000</b> |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| I.-                               | RAZON CORRIENTE  |             |             |
|                                   | ACTIVO CORRIENTE |             |             |
|                                   | PASIVO CORRIENTE |             |             |
|                                   | RAZON            | 11.35       | 10.35       |
| <b>B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b> |                  |             |             |
| I.-                               | RAZON DE DEUDA   |             |             |
|                                   | DEUDA TOTAL      |             |             |
|                                   | PATRIMONIO       |             |             |
|                                   | RAZON            | 0.05        | 0.02        |
| <b>C. INDICE PATRIMONIO</b>       |                  |             |             |
|                                   | PATRIMONIO       |             |             |
|                                   | ACTIVO TOTAL     |             |             |
|                                   | RAZON            | 0.74        | 0.73        |
| <b>D. INDICE DE RENTABILIDAD</b>  |                  |             |             |
| I.-                               | MARGEN NETO      |             |             |
|                                   | VENTAS NETAS     |             |             |
|                                   | RAZON            | 0.24        | 0.15        |



La empresa INMOBILIARIA SANTA RITA CIA LTDA tuvo una utilidad neta de US \$ 3,320.93 por sus operaciones de alquiler de bienes raíces durante el año 2000.

### 3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS.

Los inicios del año 2000 no son muy alentadores para el país: la desconfianza en la moneda, en el sistema financiero y en las autoridades gubernamentales ocasionaban tensiones a todo nivel. Por fin, debido a que no se podía controlar el tipo de cambio, el presidente Mahuad anuncio la aprobación del sistema monetario conocido como dolarización (congelamiento del T/C a 25.000 sucres). Por este y otros motivos los indígenas, militares y movimientos sociales derrocaron a Mahuad. Durante 3 horas gobierno un triunvirato y luego el Vicepresidente Gustavo Noboa asume el poder, bajo la aprobación del Congreso Nacional.

Al nuevo presidente le toca implementar el sistema dolarizado aprobando dos cuerpos de leyes (denominados troles 1 y 2), las mismas que pasaron por largos debates de grupos políticos. El gobierno actual ha mejorado la confianza con nuestros acreedores internacionales, consiguiendo diferir los pagos de la deuda externa con el propósito de financiar proyectos de desarrollo y sociales.

Al cierre del ejercicio 2000 la inflación acumuló un record historico del 91% con lo cual Ecuador se convierte en el país más inflacionario de América Latina. Las tasas de desempleo disminuyen del 14.40% de 1999 a 9.10% que puede ser ocasionado por el factor migratorio de los ecuatorianos.

El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre de 2000 alcanza 1.9%, debido a las mejoras obtenidas por la actividad petrolera y de la construcción. La Balanza Comercial muestra una mejoría en este año, alcanzando un monto de US\$ 1,375 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 4,822 millones y las importaciones a un total de US \$ 3,446 millones. Aumenta la RMLD a US \$ 1,203 millones, que le permite crecer en un 35% con respecto a 1999.

Agradezco la confianza brindada al suscrito por los Socios y demás miembros del Directorio de INMOBILIARIA SANTA RITA CIA LTDA así como sus administradores para la elaboración de este informe.

Atentamente,

*Elias Achi*

Econ. Elias Achi  
Comisario Principal  
Registro # 2086  
Abril 17 del 2001

