

Guayaquil, Febrero 29 del 2012

Señores Accionistas  
**LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA (LANCIA) C.A.**  
Ciudad.-

**Ref. : INFORME DE COMISARIO SOBRE EL BALANCE DEL EJERCICIO  
2011**

Estimados señores:

En cumplimiento de mis obligaciones como Comisario de la Compañía, y en concordancia con lo determinado en la Resolución No. 92.1.4.3.0014 expedida por el Sr. Superintendente de Compañías, expongo a continuación lo siguiente:

**1.1** Los administradores han dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, al igual que a las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

En el transcurso del año 2011 se llevaron a cabo todas las sesiones de directorio cuando hubo convocatoria a ellas, al haber contado siempre con el quórum reglamentario.

**1.2** Hubo total colaboración para el cumplimiento de mis funciones, habiéndose puesto a mi disposición los libros y demás documentos concernientes a la Contabilidad.

**1.3** Los libros de actas de junta general y de directorio al igual que el libro de acciones y accionistas se encuentran debidamente actualizados. Así mismo los libros y comprobantes de contabilidad son llevados de acuerdo a lo establecido en las leyes respectivas.

**1.4** Para el desempeño de mis funciones se ha observado lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías.

**1.5** Los procedimientos de control interno son los adecuados y necesarios para el correcto funcionamiento de una empresa que se dedica a la actividad de bienes raíces.

**1.6** Las cifras que aparecen en los estados financieros son la representación fiel de lo que aparece registrado en los libros de contabilidad.

INVERSIONES.- El total de inversiones en 2011 fue de US\$239,704.54 colocado en su totalidad en Depósitos a plazo en la banca local.

BIENES RAICES.- El valor en libros de los edificios, al 31 de diciembre de 2011 corresponde a US\$174,336.90 para el edificio Lancia ubicado en Vélez y Boyacá en la ciudad de Guayaquil, mientras que para el edificio Electra en la ciudad de Quito, su valor en libros fue de US\$ 402,518.72, ambos inmuebles fueron revalorizados a finales del año 2006.

INGRESOS POR INVERSIONES.- Estos fueron de US\$ 17,727.73, que representan un 7.40% sobre el saldo al 31.12.2011 de los valores invertidos en pólizas de acumulación en la banca local.

INGRESOS POR ARRIENDOS.- En el 2010 este rubro ascendió a US\$ 92,945.70 mientras que para el 2011 fue de US\$51,721.42, habiéndose producido un decrecimiento del 44.35% con respecto al año anterior.

GASTOS GENERALES.- El total de gastos generales asciende a US\$ 69,633.23 que corresponde a mantenimiento, reparaciones, impuestos prediales y demás gastos de operación regular de la compañía.

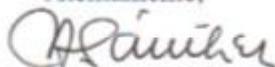
UTILIDADES.- LANCIA cierra con una utilidad de US\$.27,304.46, inferior en 32.94% a las declaradas en el ejercicio anterior.

1.7 En la contabilidad se han observado las normas legales y las generalmente aceptadas para esta clase de negocios.

1.8 Los estatutos sociales no exigen la presentación de garantías por parte de los administradores.

Dejo cumplido de esta manera mi labor de comisario por el periodo a el cual fui nombrado, dejando constancia de mi agradecimiento por la confianza que se me ha dispensado.

Atentamente,



**ING. JOSE SANCHEZ MACIAS  
COMISARIO**