

ECON. DANIEL MERA MEDINA

CASILLA 1085 - TELEF.: 2630170-2630171

GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Febrero 13 de 2.004

Señores

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA (LANCIA) C.A.

Ciudad.-

**Ref. : INFORME DE COMISARIO SOBRE EL BALANCE DEL EJERCICIO
2003**

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 2003 se llevaron a cabo todas las sesiones de directorio cuando hubo convocatoria a ellas, al haber contado siempre con el quorum 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.



Es necesario recordar que a partir de Enero 2000 se inicia el proceso de dolarización en nuestro país al cambio de Suces 25.000 por cada US.dólar, y en Marzo del mismo año las empresas se vieron en la necesidad de expresar en moneda dólares los registros contables que hasta esa fecha se realizaban en moneda suces.

Como los estados financieros por los ejercicios 2002 y 2003 ya han sido expresados en moneda dólares ya podemos hacer las debidas comparaciones, destacándose las siguientes operaciones:

INVERSIONES.- El total de inversiones en 2003 fue de US.\$ 296.433,14 colocado en su totalidad en Depósitos a plazo en el Banco Bolivariano.

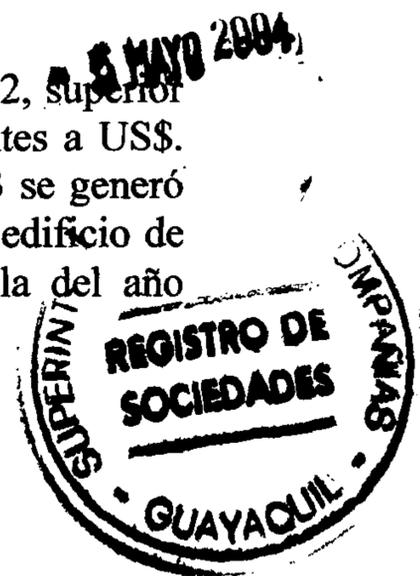
BIENES RAICES.- Habiéndose determinado en el año 2000 los precios reales de los activos fijos, de acuerdo a las normas establecidas en la NEC 17, y habiéndose realizado durante 2003 la venta de un local comercial en el edificio de Vélez y Boyacá, para este edificio el saldo al 31 de diciembre de 2003 quedó en US\$ 25.075,88, mientras que para el edificio Electra de Quito, su saldo fue de US\$. 39.556,08, encontrándose incluido en dichas cifras la reducción normal por la depreciación del año 2003.

INGRESOS POR INVERSIONES.- Estos fueron de US\$. 12.306,61, que representan a un 4,2% sobre el saldo al 31.12.2003 de los valores invertidos en pólizas de acumulación en el Banco Bolivariano.

INGRESOS POR ARRIENDOS.- Estos se incrementaron con respecto al año anterior en US\$.16.243,54 (18,5%).

GASTOS GENERALES.- Si excluimos el valor de US\$ 103.040,00 transferidos por pagos de servicios a Generali Ecuador, el total de gastos generales en relación con los arriendos percibidos, representa el 55,5%. Pero, no obstante que hubo elevación de las tasas de energía eléctrica, agua potable e impuestos prediales, cabe destacar que en mantenimiento de los edificios se gastaron US\$ 28.854,97 que representan el 50% del total de gastos.

UTILIDADES.- LANCIA cierra con una utilidad de US\$. 63.524,42, superior en 81,66% a las declaradas para el ejercicio anterior, que fueron equivalentes a US\$. 34.968,14. Pero, como dijimos anteriormente, en el presente ejercicio 2003 se generó un ingreso extraordinario proveniente de la venta de un local comercial del edificio de Vélez y Boyacá, que permitió que la utilidad definitiva sea mayor que la del año anterior.



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

1.8 Al hacer un análisis comparativo de los principales indicadores del presente ejercicio con el año anterior tenemos los siguientes resultados:

	Al 31 Dic./2002	Al 31 Dic./2003
LIQUIDEZ - Activo Corriente vs. Pasivo Corriente(*)	24,8	10,5
RENTABILIDAD - Utilidad vs. Patrimonio (**)	13,3%	12,9%

(*) Pasivo Corriente incluye 15% participación trabajadores e Impuesto a la Renta.

(**) Incluido Reserva de Capital que involucra al Superávit por Revalorización Activos, así como también la Corrección Monetaria.

1.9 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 período a el cual fui nombrado, dejando constancia de mi agradecimiento por la confianza que se me ha dispensado.

Atentamente,


Ec. Daniel Mera Medina
COMISARIO

DMM/sga.



5 MAYO 2004