

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL



A los señores miembros del Directorio y Socios de INMOBILIARIA FIOCO S.A.

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2003 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 aceptada 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 LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

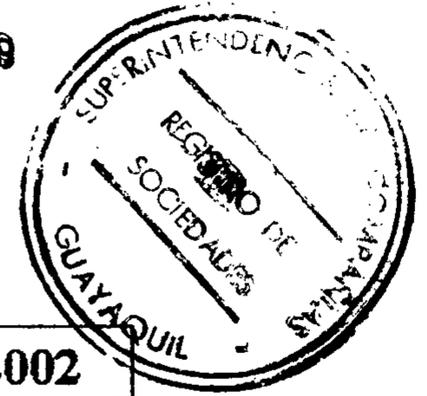
- I. Los administradores de INMOBILIARIA FIOCO S.A., han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Socios y por el Directorio.
- II. El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia y de más ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico del 2003.
- 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 FIOCO 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 2003.

- 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 FIOCO 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 del 2003 contra los registros de contabilidad básicos: Libro Mayor 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 FIOCO S.A. al 31 de diciembre del 2003. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañías.



12 SEP 2003



2.- INDICES FINANCIEROS 2003

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2003	2002
1.- RAZON CORRIENTE ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE RAZON	197,88	86,16
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO RAZON DE DEUDA/ PATRIMONIO RAZON	N/A	N/A
C.- INDICE DE PATRIMONIO PATRIMONIO/ ACTIVO TOTAL RAZON	1,00	1,00
D.- INDICE DE RENTABILIDAD 1.- MARGEN NETO/ VENTAS NETAS RAZON	0,04	0,07

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA FIOCO S.A. es muy satisfactoria durante el 2003 por los índices registrados.

3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo negativo de US \$ 59 millones en el 2003 frente al 2002 cuando registró US \$ -969 millones. Las exportaciones aumentaron 19% de 5,036 a 6,038 millones de dólares, sustentando básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional y el buen desempeño de las exportaciones no petroleras. Las importaciones crecieron apenas 1.53% de 6,005 a 6,097 millones de dólares.

El Producto Interno Bruto (PIB) en el año 2003 suma 26,844 millones de dólares, con una variación anual del 3% que comparado con el registrado 2002 que fue 3.4% existe una

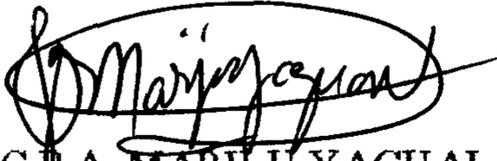
desmejora en el crecimiento económico. Al cierre 2003, la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad (RMLD) alcanzó un monto de 1,240 millones de dólares. La deuda pública externa en diciembre del 2003 terminó en 11,493 millones de dólares que representa un 43% del PIB. Con respecto al año anterior se observa una disminución del 1%.

La tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador en diciembre del 2003 se ubicó en 11.19% y la tasa pasiva en 5.51%, con respecto a diciembre del 2002, la tasa activa ha disminuido 1.58 puntos en tanto que la tasa pasiva aumentó 0.54 puntos.

Los depósitos que mantienen los Bancos en el exterior se ubicaron a diciembre del 2003 en 936 millones según la Superintendencia de Bancos, esto significa un 36.2% más que el año 2002 que fue de 687.3 millones.

El riesgo del país a diciembre del 2003 fue de 840 y a la fecha la tendencia es disminuir esta cifra. Un país con un índice menor de riesgo tiene mayores posibilidades de atraer inversiones y aumentar las plazas de empleos. También que las empresas puedan obtener créditos fuera del país y más confianza de mantener contactos comerciales con Ecuador.

Agradezco la confianza brindada al suscrito por los Accionistas y demás miembros del Directorio de INMOBILIARIA FIOCO 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 2004

