

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

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

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre de 2001 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 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 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 2001.

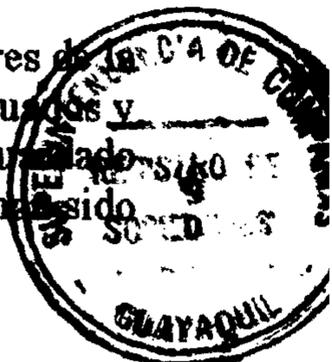
III.- En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de participaciones, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según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

IV.- Los administradores de INMOBILIARIA 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 2001.
- 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 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 salvaguardados contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.

30 ABR. 2002



VI.- Se ha revisado las cifras presentadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2001 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 FIOCO S. A., al 31 de diciembre de 2001. 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 2001

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2001	2000
1.- RAZON CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE /		
PASIVO CORRIENTE		
RAZÓN	0.20	0.61
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1.- RAZON DE DEUDA		
DEUDA TOTAL /		
PATRIMONIO		
RAZON	0.22	1.06
C.- INDICE PATRIMONIO		
PATRIMONIO /		
ACTIVO TOTAL		
RAZON	0.82	0.48
D. INDICE DE RENTABILIDAD		
1.- MARGEN NETO /		
VENTAS NETAS		
RAZON	0.11	0.03

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA FIOCO S. A. es muy satisfactoria durante el 2001 por los índices registrados.

30 ABR. 2002



3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS.

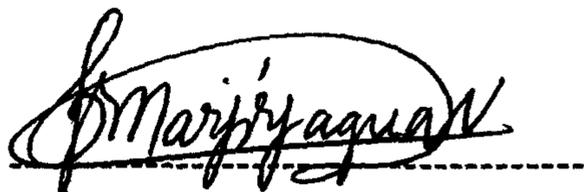
El cierre del ejercicio 2001 le permitió al Gobierno de Dr. Gustavo Noboa mantenerse sin mayores novedades, luchó por combatir la corrupción y permitió la recuperación económica de las empresas bajo el emblema de la libre competencia. La incapacidad para recuperar la cartera vencida origina la caída del Filanbanco y pone en dudas al sistema financiero estatal. Paralelamente disminuye la credibilidad del gobierno. La intención de cumplir con el FMI mejorando las arcas fiscales decidió en el aumento del IVA al 14% por escasos tres meses que fue desaprobado al ejecutivo, poniendo al descubierto malas negociación políticas.

El efecto del terrorismo internacional del 11 de septiembre derrumbando las Torres Gemelas "World Trade Center" de New York, influyó en la reducción del precio del petróleo y aumentó los problemas económicos de la gran masa migratoria ecuatoriana.

Al cierre del ejercicio 2001 la inflación anual alcanzó el 22.40% que comparada con el año anterior (91%) hemos obtenido una reducción significativa del 75%. El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre del 2001 alcanza un 5.40%, debido a las mejoras obtenidas por la actividad petrolera, manufacturera y de la construcción.

La Balanza Comercial muestra en este año un monto negativo de US \$ 387 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 4,594 millones y las importaciones a un total de US \$ 4,981 millones. La RMLD se disminuye a US \$ 1,073.80 millones al cierre del 2001.

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 2002

30 ABR. 2002

