

12 SEP 2005



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 2004 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 auditoría 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 2004.
- 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 2004.

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 2004 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 2004. 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 2004

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2004
1.- RAZON CORRIENTE ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE RAZON	7.27
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO RAZON DE DEUDA/ PATRIMONIO RAZON	0.05
C.- INDICE DE PATRIMONIO PATRIMONIO/ ACTIVO TOTAL RAZON	0.96
D.- INDICE DE RENTABILIDAD 1.- MARGEN NETO/ VENTAS NETAS RAZON	0.08

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA FIOCO S.A. es muy satisfactoria durante el 2004 por los índices registrados.

3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

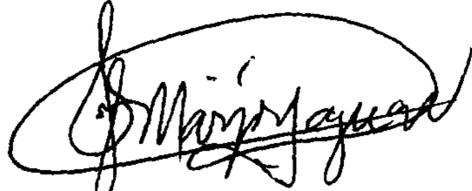
La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo positivo de US \$ 313 millones en el 2004 frente al 2003 cuando registró US \$ -59 millones. Las exportaciones aumentaron 25.90% de 6,038 a 7,606 millones de dólares, sustentando básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional. Las importaciones crecieron el 19.60% de 6,097 a 7,293 millones de dólares.

El 2004 cierra con un crecimiento del PIB, con alrededor del 6%, de los cuales por lo menos 4 corresponden a la renta petrolera. El estado confirma en el 2004 su dependencia del crudo, cuyo alto precio de mercado contribuyen a financiar la estabilidad de los indicadores económicos.

La deflación de diciembre del 2004 permitió que la inflación del año en el Ecuador cerrara en 1.95% menos de la mitad proyectada por el gobierno. Representa una importante reducción comparada con el 2003 que fue del 6.07%.

Por otro lado, la pobreza del país continúa en 41.40% como en el año 2003. Así mismo, el 7.60% sobrevive en condiciones de indigencia.

El índice de riesgo país cerró el 2004 a la baja, ubicándose en 694 puntos, lo que supone mejora la imagen ante los mercados internacionales.



C.P.A. MARILU YAGUAL N.
Comisario Principal

Guayaquil, Abril 15 del 2005