

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 2006 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, en su artículo 10, inciso 1, en concordancia con la Ley de Compañías, Constante L.



- 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 2006.
- 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 2006.

- 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 2006 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 2006. 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 2006

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2006	2005
1.- RAZON CORRIENTE ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE RAZON	7.04	8.33
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO RAZON DE DEUDA/ PATRIMONIO RAZON	0.09	0.06
C.- INDICE DE PATRIMONIO PATRIMONIO/ ACTIVO TOTAL RAZON	0.91	0.95



D.- INDICE DE RENTABILIDAD		
1.- MARGEN NETO/ VENTAS NETAS RAZON	0.18	0.11

La situación económica de la empresa INMOBILIARIA FIOCO S.A. es muy satisfactoria durante el 2006 por los índices registrados.

3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

El Presidente de los ecuatorianos fue elegido el 26 de Noviembre y el triunfo lo obtuvo el Econ. Rafael Correa, quien propuso el cambio económico, político y social durante la campaña tanto de la primera como de la segunda vuelta. Su oferta más importante es la instalación de una Asamblea Constituyente con pleno poderes que permita reformar la Constitución o de ser posible la creación de una nueva, que gobierne el futuro de los ecuatorianos.

Definitivamente el TLC no fue aprobado por el actual gobierno.

En el año 2006 la producción agropecuaria de algunos productos tales como cacao, caña de azúcar, palma africana y la ganadería, siguieron creciendo en el año 2006, debido a que se mantuvieron los precios, que les permitieron obtener importantes márgenes de rentabilidad, tanto a nivel de mercado doméstico como internacional, como en el caso del cacao y la palma africana. Aunque el clima en el año 2006 se presentó adverso para la producción agrícola, según los encuestados en varias zonas del país dedicadas a esta actividad el verano fue extenso, de este modo la sequía afectó el normal desenvolvimiento de las labores de productos como café, maíz de verano y papa, lo que ocasionó pérdidas a los agricultores dedicados a este tipo de producción.

El mercado asegurador ecuatoriano se ha incrementado de manera consistente desde el 2000, cuando el mercado alcanzaba los US\$200 millones de primas recibidas; tendencia que se ha mantenido, para muestra el 2006 donde el mercado se ha triplicado, llegando a US\$616 millones, esto es un 13,4% más que el primaje registrado en el 2005, señala el gerente de Seguros Equinoccial, Andrés Cordovez. El gerente general de Sul América, Ender Guerrero, corrobora lo anterior, pues recuerda que de los US\$542,9 millones que se generaron en el 2005, en el 2006 las primas se elevaron a US\$616,4 millones, es decir, un crecimiento aproximado de 13,5%.

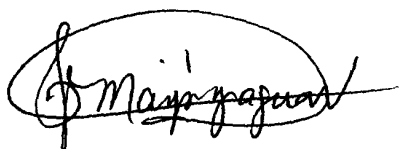
La inflación en el 2006 alcanzó el 2,87% que comparada con respecto al año 2005 que fue 4,36% tenemos una reducción del 1,49%. El desempleo se mantuvo al final del 2006 en aprox. 9.8%. Igualmente la canasta básica alcanzó los US\$453,26.



La balanza Comercial al cierre del 2006 obtuvo un saldo positivo. La diferencia entre importaciones y exportaciones fue de 1.148 millones, los mismos que superaron los US\$912 millones del año 2005. las exportaciones alcanzaron los US\$12.363 millones, las mismas que significaron un 26% más que el año 2005. Este crecimiento esta dado por el aumento de los precios del petróleo. Las importaciones también subieron a US\$ 11.215 millones que comparada con el 2005 que fue US\$8.913 millones, lo que permite un crecimiento del 26%.

El Producto Interno Bruto (PIB) en el año 2006 suma 40.892 millones de dólares, con una variación anual del 4,3% que comparado con el registrado el 2005 que fue 3,3% existe una mejora en el crecimiento económico. Al cierre 2006, la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad (RMLD) alcanzó un monto de US\$2.023 millones. La tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador en diciembre del 2006 se ubicó en 9,86% y la tasa pasiva en 4,87%.

Agradezco la oportunidad que me brinda la Junta Directiva para la preparación de este informe anual de las actividades de la empresa por el cierre del ejercicio 2006, y aprovecho para desearles el mayor de los éxitos en el cumplimiento de sus metas empresariales.



CPA MARILU YAGUAL N.
Comisario Principal

Guayaquil, Abril 15 del 2007

