

INFORME DE COMISARIO

Quito, 15 de marzo de 1999

Señores
SOCIOS DE INMOBILIARIA RENDON
Y SAMANIEGO C.A.
Presentes

De mi consideración:

En cumplimiento de las disposiciones señaladas en el Artículo 321, de la Ley de Compañías y Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 94-1-4-3-0014, del 18 de septiembre de 1992 y en mi calidad de Comisario, presento a ustedes este informe que constituye el análisis y verificación de los saldos reflejados en los correspondientes Estados Financieros, cortados al 31 de diciembre de 1998.

El examen lo efectué de conformidad con principios y normas de auditoría que incluyó además otras pruebas que consideré necesarias en las circunstancias, a fin de obtener una razonable certeza sobre los saldos que presentan el Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias, lo cual me permite expresar opinión en los siguientes términos:

1. Por parte de los administradores he recibido toda la colaboración para efectuar la revisión y verificación de las cuentas, documentos, y libros de contabilidad.
2. Los administradores han dado cumplimiento a disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias.
3. Las cifras presentadas en los Estados Financieros concuerdan con las registradas en libros de contabilidad, los mismos que han sido elaborados bajo principios de contabilidad de general aceptación.
4. La Compañía ha dado cumplimiento a las disposiciones del Artículo 321 de la Ley de Compañías.
5. Los Estados Financieros se hallan ajustados de conformidad con las disposiciones de la ley y su reglamento y para el presente ejercicio se aplicó el índice del 45% fijado por el INEC.

BALANCE GENERAL:

El Balance General cortado al 31 de diciembre de 1998, presenta en el total de activos la suma de 1.244 millones de sucres, cifra que representa el 172.6% superior al saldo del año anterior.

Los Activos Corrientes totalizan 1.149 millones de sucres que representa el 92.3% del total de activos; el rubro Documentos y Cuentas por Cobrar presenta un incremento de 1.093 millones de sucres, por la deuda del Hotel Colón-Salinas.

En el grupo de Activos Diferidos, en cambio, se presenta una disminución de 140 millones de sucres.

En las cuentas del Pasivo Corriente se registra un aumento de 383 millones de sucres por valores adeudados a Proveedores.

El pasivo total de la Compañía alcanza a la suma de 1.041 millones que representan el 84% del total del Pasivo y Patrimonio.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS:

Del análisis comparativo del Estado de Pérdidas y Ganancias por los años 1997 y 1998 se determina que los ingresos alcanzaron a la suma de 1.312 millones de sucres, 95% superior al del año 1997.

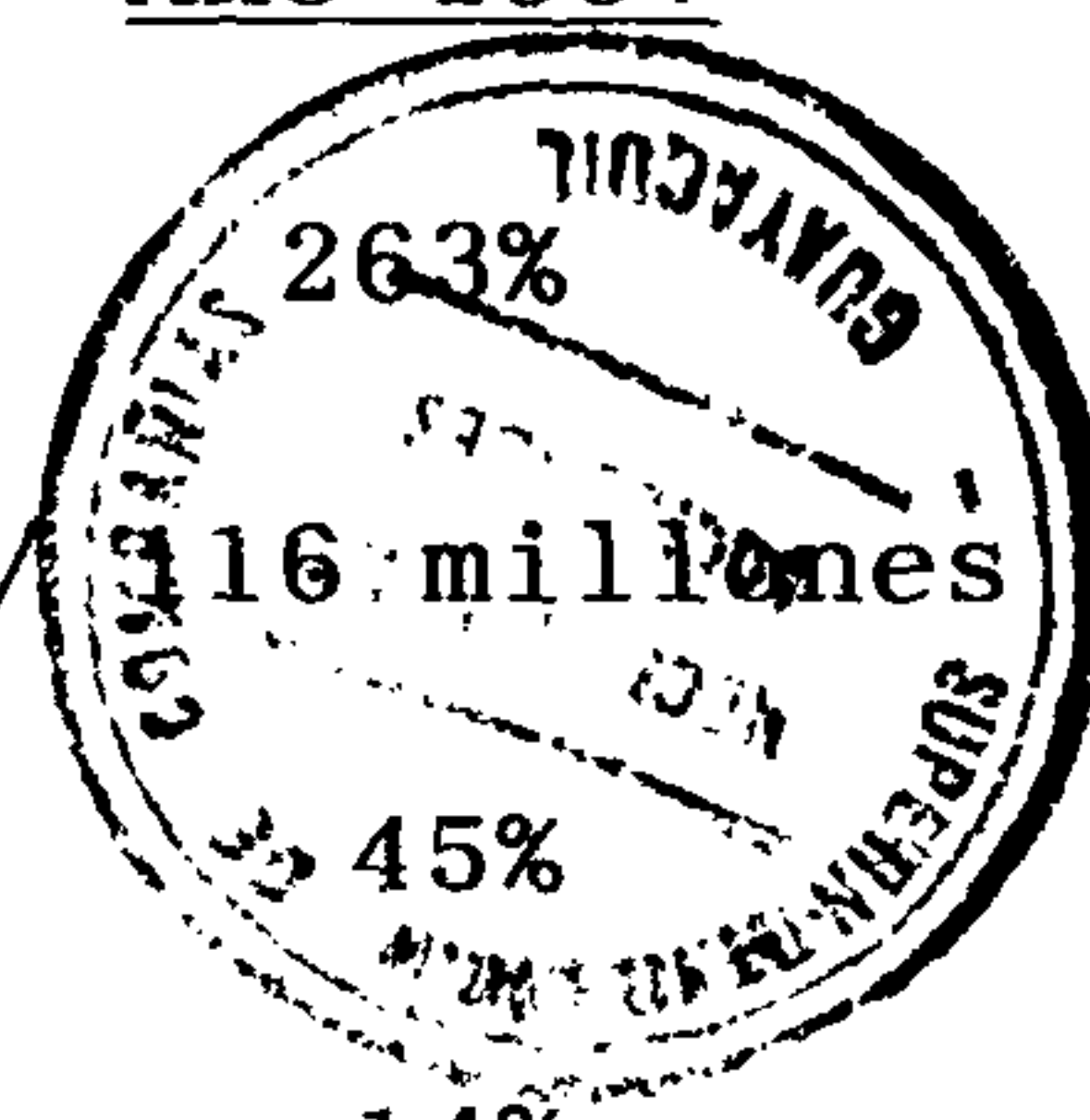
Los Gastos Operacionales alcanzaron a la suma de 1.128 millones de sucres, originando una Utilidad Operacional de 184 millones de sucres que comparativamente con las del ejercicio anterior, representa un crecimiento del 89%.

INDICES FINANCIEROS:

De la comparación de las diferentes cuentas que conforman el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias se han obtenido los siguientes índices:

<u>Indice</u>	<u>Año 1998</u>	<u>Año 1997</u>
Solvencia	273%	263%
Capital de Trabajo	S/ 728 millones	S/ 116 millones
Nivel de Endeudamiento	34%	45%
Rentabilidad/Ventas	14%	14%

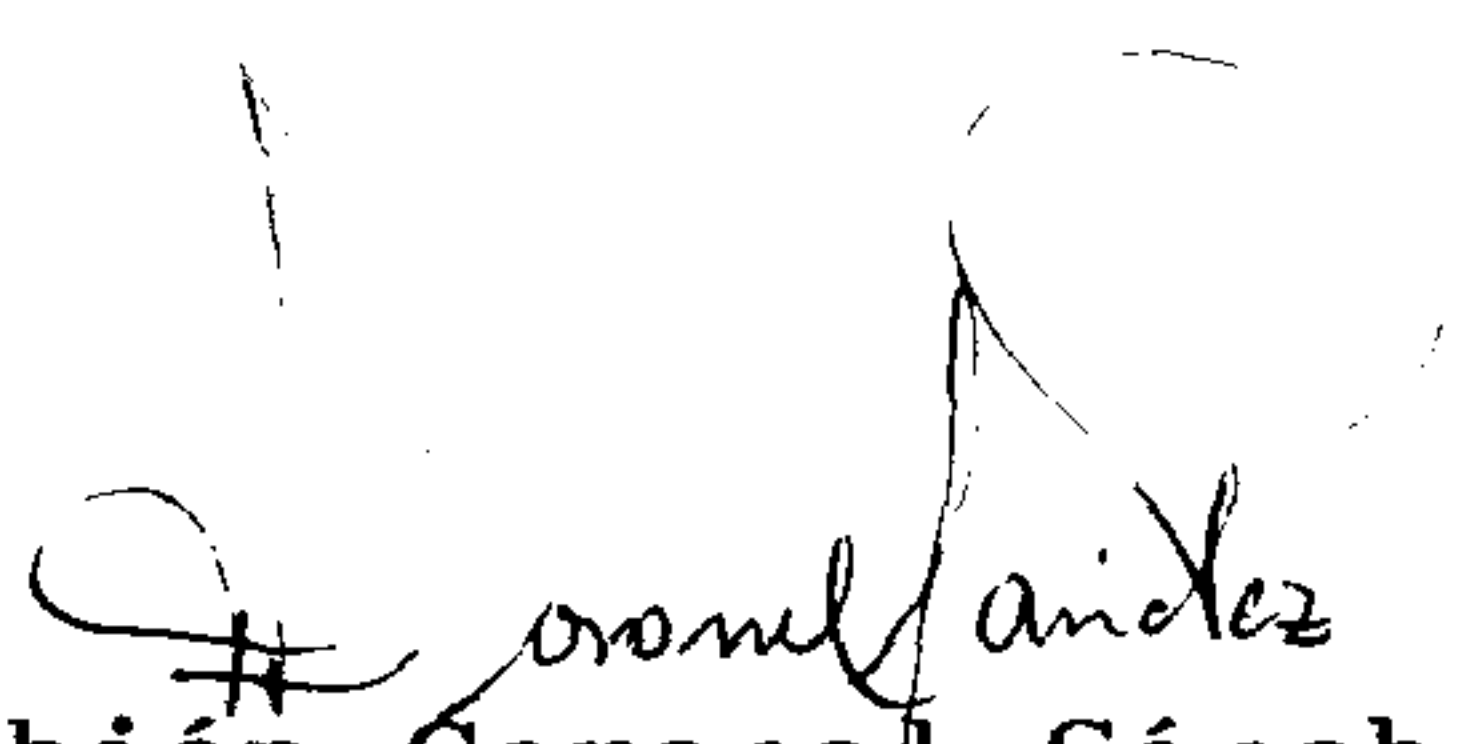
29 ABR. 1999



Como resultado del examen practicado y considerando que los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración, y que los criterios y políticas contables se han aplicado sobre una base uniforme con las del ejercicio anterior, me permito emitir opinión de que las cifras constantes en el Balance de Situación y Estado de Pérdidas y Ganancias presentan de manera razonable en todos los aspectos importantes la verdadera situación financiera de INMOBILIARIA RENDON Y SAMANIEGO C.A. al 31 de diciembre de 1998 y el resultado de sus operaciones correspondientes a dicho ejercicio.

De los señores socios, suscribo

Muy atentamente,


Fabián Coronel Sánchez
COMISARIO
Reg. No. C.P.A. 7.431

