

INFORME DE COMISARIO

Quito, 4 de abril del 2000

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 1999.

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:

Los Administradores han dado cumplimiento a disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias y he recibido su colaboración para efectuar la revisión y verificación de cuentas y documentos de contabilidad que los llevan de acuerdo a disposiciones legales; las cifras presentadas en los Estados Financieros concuerdan con la de los registros contables que han sido elaborados sobre una base uniforme con la del año anterior.

El Sistema de Control Interno cumple su objetivo y permite mantener una estructura contable confiable, así como de salvaguarda de sus activos.

Reexpresión monetaria: Los Estados Financieros se hallan ajustados de conformidad con las disposiciones de la Ley No.51 y sus reformas; sobre esa base legal se aplicó el porcentaje del 53% sobre activos, pasivos y cuentas de patrimonio no monetarias.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS:

Del análisis comparativo del Estado de Pérdidas y Ganancias por los años 1998 y 1999 se observa que los Ingresos alcanzaron para 1999 la suma de S/.913'340.412, 30% menor que los obtenidos en el año de 1998.

Los Gastos de Personal registran un incremento del 56% con relación al año anterior; los Gastos Operacionales decrecieron de 947 millones a 137 millones de sucres que representa una disminución del 591% frente a 1998.

Los Gastos Financieros y los de Diferencial Cambiario alcanzaron a la suma de S/.695'310.887, 731% más que los incurridos en el año anterior, incremento que incidió directamente en los resultados económicos del ejercicio de 1999, registrándose una pérdida de S/.372'252.253 para el periodo de mayo a diciembre de 1999; en el periodo de enero a abril la Compañía presentó una utilidad de S/.252'559.382.

La Pérdida Neta anual alcanza la suma de S/.119'692.871 con lo cual el Patrimonio de la Compañía presenta saldo negativo por S/.84'883.225.

BALANCE GENERAL:

El Balance General cortado al 31 de diciembre de 1999, presenta en Activo Total de 1.540 millones de sucres, 24% más que el registrado en 1998, resultado principalmente de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria.

Las variaciones más significativas que presenta el Balance General se encuentran en las siguientes cuentas:

En Cuentas y Documentos por Cobrar se registra un aumento de 291 millones de sucres frente al saldo de 1998.

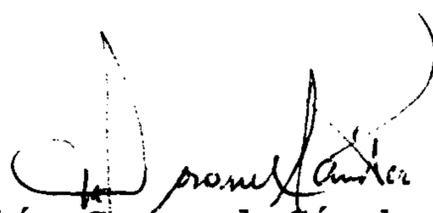
Las Cuentas por Pagar se incrementan de 420 millones a 1.612 millones de sucres como resultado de la deuda en dólares que la Compañía mantiene con DIPLAN Cia.Ltda., deuda que se incrementó significativa por la escalada que tuvo el dólar en los últimos meses del año 1999.

Las Cuentas Patrimoniales, como había mencionado anteriormente, se afectaron principalmente por la pérdida del ejercicio que pone a la Compañía en una situación de riesgo, por lo que los Señores Accionistas tendrán que resolver a la brevedad posible.

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 1999 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

