

INFORME DE COMISARIO

Quito, 15 de abril del 2003

Señores
SOCIOS DE INMOBILIARIA RENDON
Y SAMANIEGO C.A. (RYSCA)
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 del año 2002.

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:

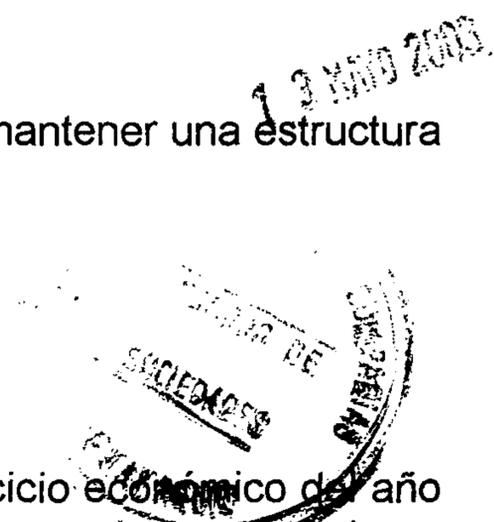
Los Administradores han dado cumplimiento a disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias y he recibido su colaboración para efectuar la revisión y verificación de cuentas y documentos de contabilidad que los llevan de acuerdo a disposiciones legales; las cifras presentadas en los Estados Financieros 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.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

El Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico del año 2.002 registra Ingresos por la suma de \$100.532; 63% mayor que el registrado en el año 2.001.

Los Gastos de Personal alcanzan a la suma de \$16.239, que comparados con los del año 2.001, representa un crecimiento del 88%; parte de este aumento es



producto de la variación de precios de bienes y servicios que se produjo en el transcurso del año 2.002.

Por Gastos en Proyectos se registra la suma de \$63.584; en el año anterior por este concepto no se registró valor alguno.

Los Gastos de Oficina igualmente presentan un incremento del 71% frente a los incurridos en el año anterior.

La Utilidad del Ejercicio (antes de participación de trabajadores y pago por impuesto a la renta) alcanza la suma de \$5.882; 53% menor a la obtenida en el año 2.001.

BALANCE GENERAL

De la comparación del Balance General, cortado al 31 de Diciembre del año 2.001 y 2.002 se determina un Total de Activos por la suma de \$164.629; 8% menor que el alcanzado en el año 2.001.

Las variaciones más significativas se presentan en las siguientes cuentas:

En Caja – Bancos, se presenta una disminución de \$30.678 equivalente al 101% sobre el saldo registrado en el año 2.001.

Las Cuentas por Cobrar, que alcanza a la suma de \$101.592, presenta una disminución del 27% con relación al año anterior.

En el grupo del Activo Fijo, en cambio, se registra las adquisiciones efectuadas en el transcurso del año 2.002 que corresponden a: compra del vehículo, muebles de oficina y equipos de computación por un valor de \$61.646, valor sobre el que se ha aplicado la depreciación anual que alcanza a la suma de \$7.829.

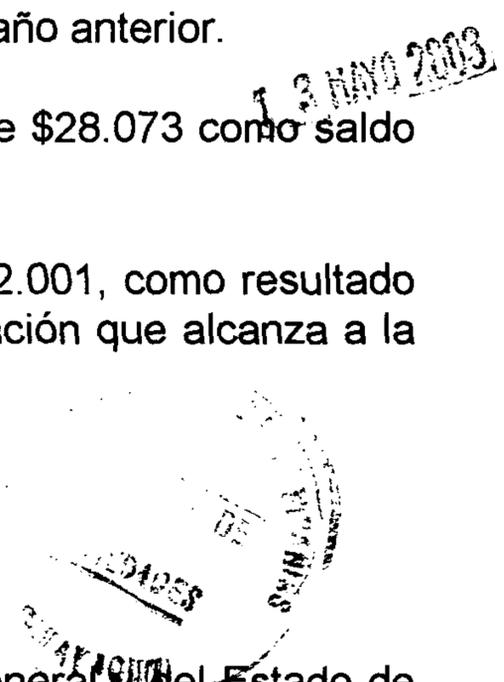
En el grupo de las cuentas del Pasivo, que alcanza a la suma de \$161.122, se registra una pequeña variación de \$8.296 menor al saldo del año anterior.

En el Pasivo a Largo Plazo se halla contabilizado la suma de \$28.073 como saldo de la obligación a pagarse por la compra del vehículo.

La cuenta Patrimonio, registra un saldo menor a la del año 2.001, como resultado de la variación en la Utilidad obtenida en el año 2.002; variación que alcanza a la suma de \$7.020.

INDICES FINANCIEROS

De la comparación de las diferentes cuentas del Balance General y del Estado de Pérdidas y Ganancias, se han obtenido los siguientes Índices Financieros:



INDICES	Año 2002	Año 2001
Solvencia	81.04%	104,3%
Capital de Trabajo	-\$25.220	\$7.338
Endeudamiento	97.8%	94.3%
Rentabilidad / Ingresos	5.85%	20.13%
Rentabilidad / Patrimonio	167.76%	123.57%

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 del año 2002 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

13 MAYO 2003

