

INFORME DE COMISARIO

Quito, 23 de abril del 2004

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 2003.

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

De la comparación del Estado de Pérdidas y Ganancias por los años 2.002 y 2.003 se establece que los Ingresos Netos alcanzaron a la suma de \$191.635; 90.6\$ mayor a lo obtenido en el año 2.002.

Los Gastos de Personal alcanzan a la suma de \$18.119, registrándose un incremento del 11.6% sobre los incurridos en el año anterior.

Los Gastos de Proyectos presentan el valor de \$137.209; 115.8% mayor que los del año 2.002; el crecimiento está acorde con el aumento registrado en el rubro de Ingresos.

Los Gastos de Oficina, igualmente, se incrementaron en el 66.5% sobre los registrados en el año anterior.

El total de gastos asciende a la suma de \$179.673, que comparados con los incurridos en el año 2.002 registran un crecimiento del 89.8%.

La Utilidad Neta (antes de participación a trabajadores y pago del impuesto a la renta) alcanza la suma de \$11.962; para el año 2.002 ésta fue de \$5.881.

BALANCE GENERAL

El Balance General, cortado al 31 de diciembre del año 2.003, presenta un Total de Activos por la suma de \$89.139, registrándose un decrecimiento del 45.9% con relación al año 2.002; la variación obedece a una disminución en el grupo de Cuentas por Cobrar a Clientes, que presenta una diferencia menor equivalente al 63.4%.

En el Activo Fijo la diferencia registrada es fruto de la aplicación del cargo por depreciación anual.

En el grupo de Cuentas del Pasivo se presentan las siguientes variaciones:

El Pasivo Corriente registra la suma de \$73.871, anotándose una disminución del 44.5% con relación al saldo del año 2.002; igualmente se observa la disminución en la cuenta de Obligaciones a Largo Plazo en la que se presenta la variación del 85.7% menor sobre el saldo del año 2.002.

En las Cuentas del Patrimonio la variación es de \$7.752 que corresponde a la diferencia de la utilidad obtenida entre los dos años en estudio.

INDICES FINANCIEROS

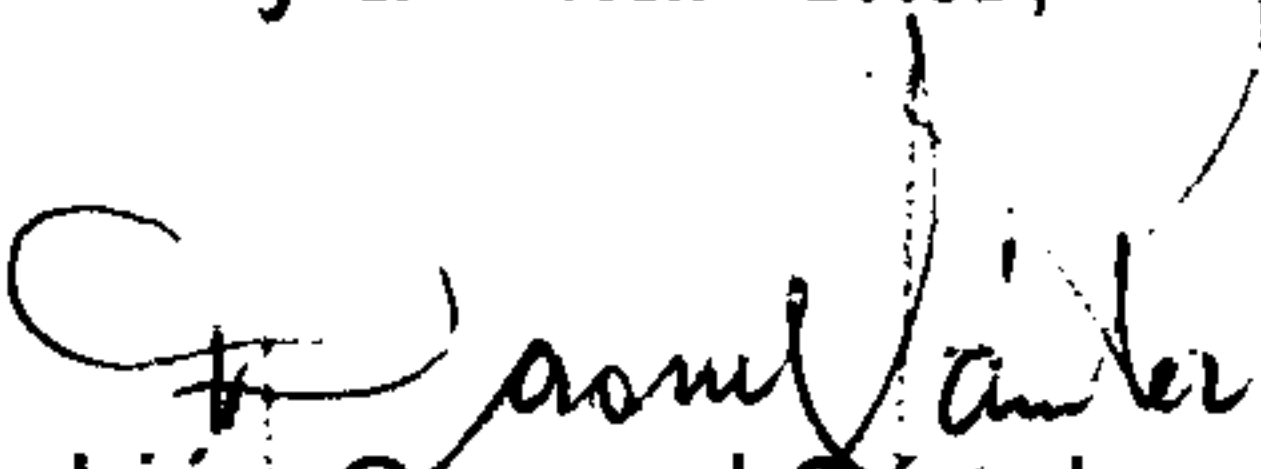
De la comparación de las diferentes cuentas del Balance General y del Estado de Pérdidas y Ganancias, se han obtenido los siguientes Índices Financieros:

INDICES	Año 2003	Año 2002
Solvencia	52.1%	81.02%
Capital de Trabajo	-\$35.405	-\$25.219
Endeudamiento	87.4%	80.8%
Rentabilidad / Ingresos	6.2%	5.8%
Rentabilidad / Patrimonio	106.3%	167.7%

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 2003 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