

INFORME DE COMISARIO

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA LA HIPOTECARIA HIPOTECASA S.A.

Señores Accionistas:

En mi calidad de Comisario Principal de la Compañía y de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Compañías en su Art. 321 y los estatutos de la Empresa, es grato presentar a ustedes el informe por el periodo fiscal 2008, el mismo que contiene la opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentados por la Administración con relación a la marcha de Hipotecasa S.A. en el periodo ya señalado.

La Administración me ha presentado la información referente a las operaciones, transacciones, documentación y registros que he considerado necesario revisar, así como el Balance General de LA HIPOTECARIA HIPOTECASA S.A. al 31 de diciembre del 2008 y el Estado de Perdidas y Ganancias por el periodo Enero 1 a Diciembre 31 del mismo año, debidamente certificados por su Gerente General, el Sr. León Rzonzew Brik y por su contadora, señora Doris del Rocío Gómez Goyes, con registro Profesional No. 0.9936.

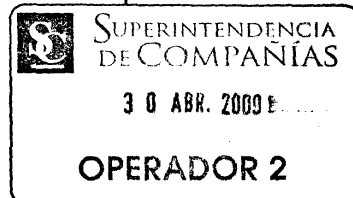
Revisados los Estados Financieros y la documentación de respaldo que consideré necesarios en las circunstancias, puedo informar que en el periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2008:

La Administración de HIPOTECASA S.A. ha dado cumplimiento a lo que disponen las normas legales vigentes, el Estatuto Social, como también las disposiciones emanadas del Directorio y sus Accionistas en el periodo comprendido entre el 1 Enero y el 31 de Diciembre del 2008,

Se ha verificado que las convocatorias a Juntas Generales y Directorios se han efectuado de acuerdo con las normas legales y lo estipulado en los Estatutos de la Compañía, respecto de los cuales se llevan los libros de actas con sus respectivos expedientes.

El sistema de control interno en su conjunto, satisface los requerimientos para lo que fueron diseñados, los mismos que dan a la Gerencia General un margen razonable de seguridad de que sus activos están salvaguardados contra usos no apropiados y que sus operaciones se ejecutan con apego a las disposiciones de sus Accionistas y su Gerente General y se registran correctamente, permitiendo la preparación de estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

En la preparación de los Estados Financieros, la Empresa cumple con las políticas contables establecidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Estas políticas a su vez están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.



Los registros, documentación contable y estados financieros se llevan en dólares americanos, cumpliendo así con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

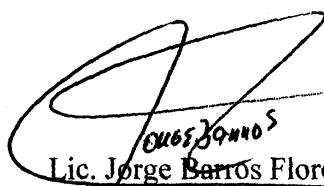
Al verificar las cifras de las cuentas contables expresadas en sus Estados Financieros, vemos que estas concuerdan con las registradas en los libros de contabilidad de la Empresa.

En este año la Empresa ha experimentado una baja importante de sus operaciones (44,5%), disminución que se debe a la baja en comisiones de las Instituciones financieras, por su parte los gastos también tuvieron una disminución del 33,8%, en relación al año inmediatamente anterior, los gastos de personal y los gastos de venta son los que experimentan mayor disminución, 28% y 83% respectivamente, incidiendo directamente en los resultados, pues al 31 de diciembre del 2008 hay una Perdida de USD 50.922,84 frente a la del año anterior que fue de hubo una utilidad de \$22.597,44.

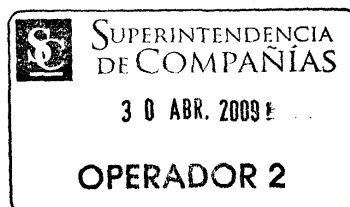
Agradezco muy sinceramente a la Administración de la Compañía por la colaboración prestada para la ejecución de mi trabajo, lo cual hizo posible contar con todos los elementos de juicio para desempeñar mi función de Comisario Principal y entregar a los señores accionistas la siguiente opinión:

Señores Accionistas, en mi opinión, los Estados Financieros presentan en forma razonable la situación financiera de LA HIPOTECARIA HIPOTECASA S.A. al 31 de diciembre del 2008 y los resultados de las operaciones correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de este mismo año, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Atentamente,



Lic. Jorge Barrios Flores
COMISARIO PRINCIPAL
Reg. 10971



Quito, abril 7 del 2009

LA HIPOTECARIA S. A.					
Balance Comparativos 2007 - 2006					
Cuentas	Año 2008	Año 2007	Año 2006	Variacion	%
Activos					
Caja	155,79	112,22	112,22	43,57	38,8%
Bancos	21.310,08	19.153,89	30.950,87	2.156,19	11,3%
Inversiones	1.040,09	24.882,36	118.517,70	-23.842,27	-95,8%
Cartera (Vivienda)	0,00	61.282,03	47.716,27	-61.282,03	-100,0%
Cartera (Clientes)	5.510,77	101.068,52	6.203,63	-95.557,75	-94,5%
Empleados	2.716,42	2.709,72	4.199,57	6,70	0,2%
Otros por Cobrar	0,00	2.393,00	224,60	-2.393,00	-100,0%
Activo Fijo (Neto)	13.138,19	14.687,32	13.521,23	-1.549,13	-10,5%
Activo Diferido (Neto)	7.808,78	15.454,66	17.637,68	-7.645,88	-49,5%
Garantias Entregadas	4.830,00	3.368,00	3.368,00	1.462,00	43,4%
Pagos Anticipados	310,72	214,81	694,03	95,91	44,6%
Anticipo Imp.Renta	0,00	3.288,40	1.327,98	-3.288,40	-100,0%
Sistem.Computacion (Neto)	-557,23	1.658,09	3.873,41	-2.215,32	-133,6%
Inversiones a Largo Plazo	233.820,88	127.193,02	22.300,00	106.627,86	83,8%
Cartera (Vivienda)	19.053,39	0,00		19.053,39	
Cuentas por cobrar a proyectos	122.458,41	0,00		122.458,41	
Cuentas por cobrar repos.gastos	-56,10	0,00		-56,10	
Total Activos	431.540,19	377.466,04	270.647,19	54.074,15	14,3%
	0,00				
Pasivos					
Impuestos	9.359,57	4.339,52	10.664,80	5.020,05	115,7%
Provisiones Sociales	5.187,80	8.978,23	15.739,57	-3.790,43	-42,2%
less	694,78	1.033,94	1.509,53	-339,16	-32,8%
Anticipo Clientes	248.953,50	108.273,19	17.923,66	140.680,31	129,9%
Proveedores	3.338,44	1.994,43	5.325,39	1.344,01	67,4%
Otras Ctas.por Pagar	0,00	52,24	142,58	-52,24	-100,0%
Obligaciones por Pagar	1.444,34	395,09	1.316,36	1.049,25	265,6%
Prestamos Bancarios	31.917,19	60.000,00	0,00	-28.082,81	-46,8%
Total Pasivos	300.895,62	185.066,64	52.621,89	115.828,98	62,6%
Patrimonio					
Capital social	160.000,00	160.000,00	160.000,00	0,00	0,0%
Resultados Acumulados	0,00	0,00	-35.097,70	0,00	
Reservas	21.587,41	9.801,96	22.440,51	11.765,45	120,0%
Resultados del Ejercicio	-50.922,84	22.597,44	70.682,49	-73.520,28	-325,3%
Total Patrimonio	130.644,57	192.399,40	218.025,30	-61.754,83	-32,1%
Total Pasivos y Patrimonio	431.540,19	377.466,04	270.647,19	54.074,15	20,0%
	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ingresos					
Venta de Servicios	253.368,75	429.908,83	458.674,81	-176.540,08	-41,1%
Ventas de Cartera	9.215,91	9.056,57	1.753,82	159,34	1,8%
Rendimiento de Inversiones	90,77	5.453,72	6.858,09	-5.362,95	-98,3%
Otros Ingresos	7.003,31	1.953,68	1.321,59	5.049,63	258,5%
Ingresos Varios	0,00	39.355,04	550,00	-39.355,04	-100,0%
Total Ingresos	269.678,74	485.727,84	469.158,31	-216.049,10	-44,5%
Gastos					
Sueldos	198.164,80	275.162,77	294.665,53	-76.997,97	-28,0%
Servicios	41.700,24	46.362,09	27.096,90	-4.661,85	-10,1%
Suministros	4.137,04	4.203,05	3.569,80	-66,01	-1,6%
Gastos en Locales	21.246,12	18.618,41	17.075,89	2.627,71	14,1%
Servicios Publicos	10.799,02	10.936,37	9.522,00	-137,35	-1,3%
Impuestos y Contribuciones	1.607,14	7.686,04	4.088,75	-6.078,90	-79,1%
Gastos de Venta	11.746,57	70.785,23	10.463,20	-59.038,66	-83,4%
Miscelaneos	17.071,00	5.150,21	10.198,59	11.920,79	231,5%
Depreciaciones	4.108,06	3.006,44	2.935,25	1.101,62	36,6%
Amortizaciones	2.215,32	2.215,32	2.209,94	0,00	0,0%
Multas e Intereses	0,00	65,97	117,98	-65,97	-100,0%
Gastos sin Sustento Tributario	119,47	1.288,61	5.802,80	-1.169,14	-90,7%
Operación Portal Hipotecaria # 1	7.681,80	17.628,00	10.729,19	-9.946,20	-56,4%
Gcos sin Sustento Tributario # 1	5,00	21,89	0,00	-16,89	-77,2%
Total Gastos	320.601,58	463.130,40	398.475,82	-142.528,82	-30,8%
	-50.922,84	22.597,44	70.682,49	-73.520,28	-104,0%
	0,00	-0,00	0,00	0,00	
		73.520,28			
		3,25			