

INFORME DEL COMISARIO

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA GARDOM S.A.

En cumplimiento de mis funciones de Comisario de la Inmobiliaria Gardom S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías y el Reglamento que establece los requisitos mínimos que debe contener el informe del comisario de la Compañía, según resolución No.92.1.4.3.0014 publicado en el Registro Oficial No.44 del 13 de Octubre de 1992, correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 1995.

1.- En mi opinión los administradores de la compañía han dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, según lo establecido en los estatutos vigentes.

Se ha dado cumplimiento a todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

2.- En mi opinión los Administradores de la Compañía, me han proporcionado toda la colaboración necesaria para el cumplimiento de mi función de Comisario.

3.- La correspondencia, los libros de Actas de Junta General de Accionistas, Libro talonario, Libro de acciones y accionistas, comprobantes y Libros de Contabilidad, se encuentran al día, debidamente ordenados, foliados, encuadernados, rubricados en archivos con seguridad y se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales.

La custodia y conservación de los bienes de la compañía o de terceros bajo la responsabilidad de la compañía, están debidamente asegurados, además existe mantenimiento periódico y son adecuados.

4.- He dado cumplimiento a la disposición del art. No. 321 de la Ley de Compañías, principalmente en la revisión de los Balances de Comprobación, Control Interno y Libros de Contabilidad.

No hubieron situaciones especiales que durante el ejercicio se hayan presentado entre los accionistas de la compañía, y administradores para convocatorias especiales.

5.- La compañía mantiene una estructura de organización delineada para el buen desempeño de las funciones.

Los controles administrativos y contables, son revisados periódicamente por la administración para tomar acción correctiva.

6.- En mi opinión las cifras presentadas en los estados financieros, son iguales a la del Libro Mayor y Libros Auxiliares de Contabilidad.

7.- En mi opinión los estados financieros de la compañía son confiables, han sido elaborados de acuerdo con Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, de conformidad a lo que establece la Resolución SC-90-1-5-3-009 de la Superintendencia de Compañías, publicado en el Registro Oficial No. 510 del 29 de Agosto de 1990.

8.- Los principales indicadores financieros de los dos últimos años son:

EJERCICIO 1994

Razón de Solvencia:

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{889.450}{11'426.225} = 0,08$$

Cuociente de Inversión de Capital:

a) En Activos Fijos

$$\frac{\text{Activo Fijo, Neto}}{\text{Patrimonio Accionistas}} = \frac{22'695.096}{18'813.146} = 1,21$$

b) En Inventarios:

$$\frac{\text{Inventarios}}{\text{Patrimonio de Accionistas}} = \frac{0}{18'813.146} = 0$$

Capital de Trabajo:

a) Activo Corriente menos Pasivo Corriente:

$$S/. 889.450 - S/. 11'426.225 = S/. - 10'536.775$$

b)

$$\frac{\text{Cuentas por Cobrar}}{\text{Capital de Trabajo}} = \frac{0}{- 10'536.775} = 0$$

c)

$$\frac{\text{Inventarios}}{\text{Capital de Trabajo}} = \frac{0}{- 10'536.775} = 0$$

EJERCICIO 1995

Razón de Solvencia:

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{4'900.713}{13'980.472} = 0,35$$

Cuociente de Inversión de Capital:

a) En Activos Fijos

$$\begin{array}{rclcl} \text{Activo Fijo, Neto} & & 25'877.317 & & \\ \hline & = & & = & 1,11 \\ \text{Patrimonio Accionistas} & & 23'250.001 & & \end{array}$$

b) En Inventarios:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Inventarios} & & 0 & & \\ \hline & = & & = & \\ \text{Patrimonio de Accionistas} & & 23'250.001 & & \end{array}$$

Capital de Trabajo:

a) Activo Corriente menos Pasivo Corriente:

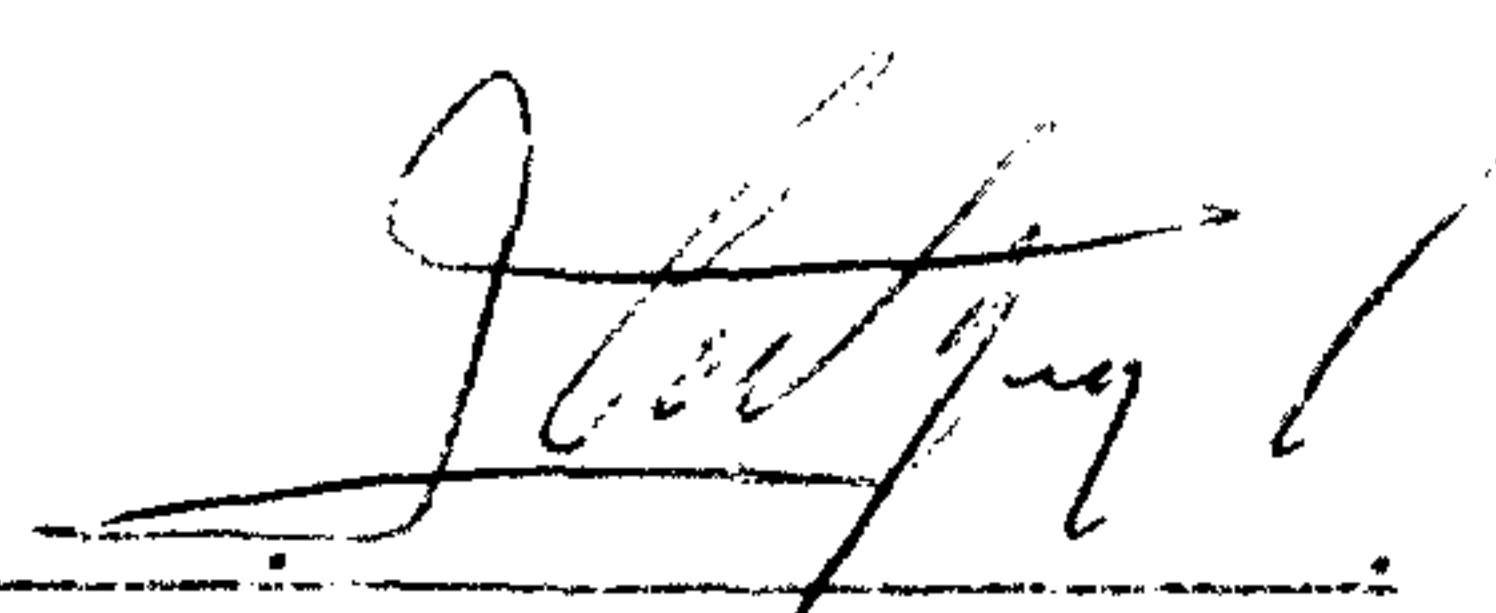
$$\text{S/. 4'900.713} - \text{S/. 13'980.472} = \text{S/. - 9'079.759}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{b) Cuentas por Cobrar} & & 0 & & \\ \hline & = & & = & \\ \text{Capital de Trabajo} & & - 9'079.759 & & \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{c) Inventarios} & & 0 & & \\ \hline & = & & = & \\ \text{Capital de Trabajo} & & - 9'079.759 & & \end{array}$$

9.- Los Administradores no requieren garantías para ejercer sus funciones. Se ha dado cumplimiento a todos los puntos indicados en el orden del día para las Juntas Generales, sin omitir ningún punto.

Guayaquil, Enero 24 de 1996



ING. CARLOS LUIS ESPINOZA
COMISARIO
REG. 02168