

Guayaquil, 27 de Abril de 1992

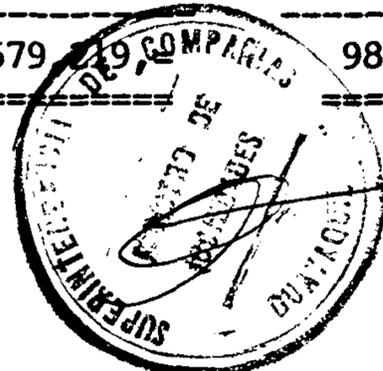
Señores
SOCIOS DE INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA.LTDA.
Ciudad.-

Señores Socios:

Refiriéndome a los Estados Financieros y a las Situaciones Administrativas presentadas, debo manifestar lo siguiente:

- 1) La Contabilidad de la Empresa es llevada con aplicación de normas y principios generalmente aceptados, se encuentra debidamente documentada y las cifras de sus registros son los que constan en los Estados Financieros.
- 2) La Administración en su gestión se ha sujetado a lo que disponen los Estatutos de la Campaña y ha dado cumplimiento a las leyes y disposiciones, manteniendo actualizado el Registro de Socios, Actas y más documentos legales.
- 3) En 1991 la INmobiliaria ha obtenido los resultados siguientes, con sus consiguientes variaciones con relación a 1990.

| <u>INGRESOS OPERACIONALES</u> | <u>1991</u> | <u>1990</u> | <u>VARIACIONES</u> | <u>%</u> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| ARRIENDOS | 25'467.600,= ----- | 18'545.800,= ----- | 6'921.800,= ----- | 37 ----- |
| <u>GASTOS OPERACIONALES</u> | | | | |
| - ADMINISTRACION | 23'350.344,= ----- | 14'300.753,= ----- | 9'049.591,= ----- | 63 ----- |
| - FINANCIEROS | 252.300,= ----- | 620.267,= ----- | (367.967,)= ----- | 59 ----- |
| SUMAN: | 23'602.644,= ----- | 14'921.020,= ----- | 8'681.624,= ----- | 58 ----- |
| <u>UTILIDAD OPERACIONAL</u> | 1'864.956,= ----- | 3'624.780,= ----- | (1'759.824,)= ----- | 49 ----- |
| - OTROS INGRESOS | 1'732.575,= ----- | 980.419,= ----- | 752.156,= ----- | 77 ----- |
| - OTROS EGRESOS | (3.003,)= ----- | (25.980,)= ----- | (22.977,)= ----- | 88 ----- |
| <u>UTILIDAD LIQUIDA</u> S/ | 3'594.528,= ===== | 4'579.219,= ===== | 984.691,= ===== | (22) ===== |



30 ABR 1992

COMENTARIOS

1) Los Ingresos por arriendos demuestran un crecimiento del 37% con relación del año 1990, esto se debe especialmente al aumento del Canon de Arrendamiento, aunque este porcentaje está por debajo - del índice inflacionario del año 1991, debido a que la mayoría de los arrendatarios son antiguos y unicamente se estipuló un aumento del 20% según contratos de arriendos.

Es necesario, ampliar las cláusulas de estos contratos para que el arriendo sea elevado de acuerdo al índice inflacionario y así equi par estas cifras con los gastos operacionales que si están afectados por la inflación.

2) Los Gastos Administrativos han tenido un incremento del 53%, esto es, especialmente, en el rubro de Sueldos, Beneficios Sociales, depreciaciones y mantenimiento del Edificio.

3) Los Gastos Financieros tendieron a seguir disminuyendo, debido a que correspondió al último dividendo de la Hipoteca, y lo que quedaba era mayor amortización del Capital.

4) La Utilidad operacional disminuyó en un 49%: gracias al rubro " Otros Ingresos" que corresponde al reembolso por consumo de agua, este porcentaje bajó al 22%, arrojando así una utilidad de S/3'594.528,= que según las Leyes y Disposiciones vigentes, deberá estar sujeta a la siguiente distribución:

| | |
|---|-------------------------|
| 15% Participación de Utilidades Empleados | S/ 539.179,= |
| 25% Impuesto a la Renta | 763.837,= |
| 5% Reserva Legal | 114.576,= |
| Neto a Disposición de Socios | <u>2'176.936,=</u> |
| SUMAN: | S/ 3'594.528,= ===== |

5) SITUACION FINANCIERA

Los cambios en la posición Financiera ha sido los siguientes:

| <u>ACTIVOS</u> | <u>1991</u> | <u>1990</u> | <u>VARIACIONES</u> |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| CORRIENTE | 10'184.476,= | 6'650.905,= | 3'533.571,= |
| FIJO AL COSTO | 7'456.664,= | 7'924.767,= | (468.103,=) |
| FIJO REVALORIZ. | 47'527.159,= | 50'888.440,= | (3'361.281,=) |
| DIFERIDO | 2'644.402,= | 2'999.539,= | (355.137,=) |
| OTROS ACTIVOS | 1'226.010,= | 1'226.010,= | --x-- |
| SUMAN: S/ | <u>69'038.711,=</u> ===== | <u>69'689.661,=</u> ===== | (650.950,=) |

| <u>PASIVO</u> | <u>1991</u> | <u>1990</u> | <u>VARIACIONES</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| CORRIENTE | 7'996.860,= | 5'117.429,= | 2'879.431,= |
| NO CORRIENTE | --x-- | 4'432.294,= | (4'432.294,=) |
| SUMAN: | 7'996.860,= | 9'549.723,= | (1'552.863,=) |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| CAPITAL SOCIAL | 1'350.000,= | 1'350.000,= | --x-- |
| RESERVA LEGAL | 363.111,= | 222.052,= | 141.059,= |
| RESERVA FACULTATIVA | 2.428,= | 2.428,= | --x-- |
| SUPERAVIT REVAL.ACT. | 55'646.945,= | 55'199.454,= | 447.491,= |
| FIJOS. | | | |
| UTILIDAD ACUM.EJE.ANT. | 544.818,= | 544.818,= | --x-- |
| REVALORIZAC.PATRIMONIO | 843.038,= | --x-- | 843.038,= |
| UTILIDAD LIQUIDA | 2'291.511,= | 2'821.186,= | (529.675,=) |
| SUMAN PATRIMONIO | 61'041.851,= | 60'139.938,= | 901.913,= |
| SUMAN PASIVO Y PATRIMONIO | 69'038.711,= | 69'689.661,= | (650.950,=) |
| | ===== | ===== | ===== |

5.1 El Activo Corriente se ha incrementado en S/ 3'533.571,= el Pasivo Corriente también se ha incrementado en S/ 2'879.431,= lo que significa que la Inmobiliaria posee un Capital de trabajo de S/ 654.140,= en tal virtud, podemos decir que el índice del circulante disminuyó en 3 puntos es decir de 1,30 en 1990 a 1,27 en 1991, debido a la cancelación de un Pasivo no Corriente, caso contrario, el índice de 1991 sería 1,83, lo que demuestra que aun así, la empresa mantuvo su autonomía Financiera.

5.2 El Activo Fijo al Costo y Revalorización, dió como resultado una disminución de S/ 3'829.384,= debido a la depreciación anual por S/.4'376.874= la compra de un activo por valor de S/.100.000,oo más la revalorización neta del año 1.991 por un valor aproximado de S/.447.490.

5.3 El activo diferido también disminuyó en el orden de S/.355.137= debido a su amortización por un valor de S/.1.198.175= menos la revalorización según ajuste por corrección monetaria por la cantidad de S/.843.038=.

5.4 Las partidas patrimoniales como Superávit por revalorización de Activos fijos y Reserva por revalorización del Patrimonio se incrementaron en el valor de S/.1'290.528=, de acuerdo a las disposiciones legales.

Por lo anotado en el presente informe me permito recomendar la aprobación de los Balances presentados por el año 1.991, suscribiéndome de los señores socios.

Muy Atentamente,


 X **OSWALDO PACHECO GARCIA**
 CONTADOR PUBLICO
 REGISTRO N° 2425