

Boletín

INMOBILIARIA "STA. MARGARITA" CIA. LTDA.

PRINCIPAL: PRIMERO DE MAYO Y JOSE DE ANTEPARA
 TELEFONO: 39 38 12 - P. O. BOX 5166
 GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, 28 de Abril de 1993

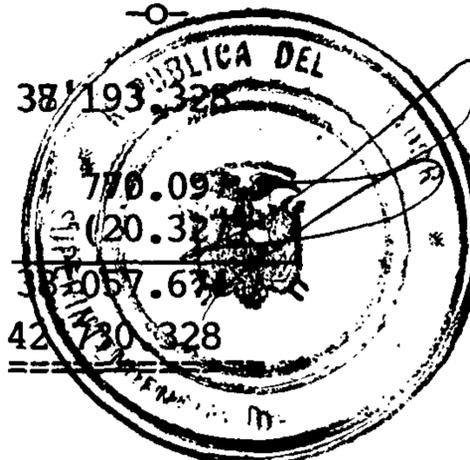
Señores
 SOCIOS DE INMOBILIARIA "SANTA MARGARITA" CIA.LTDA.
 Ciudad.-

Señores Socios:

En mi calidad de comisario de Inmobiliaria Santa Margarita Cía. Ltda. y dando cumplimiento a los estatutos vigentes, he proce-
 dido a la revisión del Balance General cortado al 31 de Diciembre de 1992, así como las transacciones Contables realizadas de Enero a Diciembre de 1992.

Analizando las cuentas del Balance General por los años terminados al 31 de Diciembre de 1992 y 1991, se establecen los siguientes cambios en la posición financiera della compañía.

<u>ACTIVOS</u>	<u>1992</u>	<u>1991</u>	<u>VARIACIONES</u>
CORRIENTE	7'385.522	10'184.476	(2'798.954)
FIJO REEXPRESADO	52'114.373	54'983.823	(2'869.450)
DIFERIDO	2'266.134	2'644.402	(378.268)
NO CORRIENTE	13'511.510	1'226.010	12'285.500
OTROS ACT.NO CORRI.	36'491.500	-0-	36'491.500
SUMAN	111'769.039	69'038.711	42'730.328
	=====	=====	=====
 <u>PASIVOS</u>			
CORRIENTE	12'669.514	7'996.860	4'672.654
 <u>PATRIMONIO</u>			
CAPITAL SOCIAL	1'350.000	1'350.000	-0-
RESERVA LEGAL	477.687	363.111	114.576
RESERVA FACULTATIVA	2.428	2.428	-0-
RESERVA POR REVAL.			
PATRIMONIO	93'683.311	56'489.983	38'193.328
UTILIDADES DE EJER-			
CICIOS ANTERIORES	1'314.915	544.818	770.097
UTILIDAD PTE.EJER.	2'271.184	2'291.511	(20.327)
SUMAN:	99'099.525	61'041.851	38'057.674
PASIVO Y PATRIMONIO	111'769.039	69'038.711	42'730.328
	=====	=====	=====



INMOBILIARIA "STA. MARGARITA" CIA. LTDA.

PRINCIPAL: PRIMERO DE MAYO Y JOSE DE ANTEPARA
 TELEFONO: 39 38 12 - P. O. BOX 5166
 GUAYAQUIL - ECUADOR

- a) Analizamos las cifras de Activo y Pasivo Corriente para determinar el Capital de Trabajo, dando como resultado negativo la cantidad de S/ 5'283.992,= esto significa que la Empresa va a necesitar recursos externos para satisfacer las obligaciones inmediatas.
- b) El Activo Fijo reexpresado ha disminuido en S/ 2'869.450,= a causa de la depreciación anual que por Ley corresponde.
- c) El Activo Diferido también disminuyó en la cantidad de S/378.268,= debido a su amortización por S/ 1'261.769,= más la reexpresión del saldo por valor de S/ 883.501,=
- d) El Activo no Corriente ha sido incrementado por la cantidad de - S/ 12'285.500,= por haberse invertido en la construcción de un camino para llegar al predio rural de propiedad de la Empresa, Activo no utilizado por encontrarse en problemas con el IERAC, respecto a la Presa de Chongón.
- e) El Rubro otros Activos no Corriente se originó con la cuenta Reexpresión Monetaria diferida, para ser amortizada desde el próximo año gradualmente al 10% anual, como un Gasto deducible de Impuesto a la Renta.
- f) En el Rubro del Patrimonio el incremento se debe especialmente por la reexpresión de todas las Cuentas que lo componen, de acuerdo a la Ley de Corrección Monetaria Integral.

En 1992 la Inmobiliaria ha obtenido los siguientes resultados con las respectivas variaciones con relación al año 1991.

INGRESOS	1992	1991	VARIACIONES	
			VALORES	%
ARRIENDOS	40'663.400	25'467.600	15'195.800	60
GASTOS OPERACIONALES				
- ADMINISTRACION	39'498.090	23'350.344	16'147.746	70
- FINANCIEROS	76.913	252.300	(175.387)	(70)
SUMAN	39'575.003	23'602.644	15'972.359	
- OTROS INGRESOS	(2'696.911)	(1'732.575)	(964.336)	
- OTROS EGRESOS	-0-	3.003	(3.003)	
	36'878.092	21'873.072	15'005.020	69
UTILI. OPERACIONA	3'785.308	3'594.528	190.780	6
	=====	=====	=====	

INMOBILIARIA "STA. MARGARITA" CIA. LTDA.

PRINCIPAL: PRIMERO DE MAYO Y JOSE DE ANTEPARA
TELEFONO: 39 38 12 - P. O. BOX 5166
GUAYAQUIL - ECUADOR

- 1.- Los Ingresos por Arriendo demuestran un crecimiento del 60% con relación al año 1991, lo que significa que se fueron elevando los cánones de arrendamiento de acuerdo a la inflación mensual.
- 2.- Los gastos Operacionales en cambio fueron aumentando en una proporción del 70%, por encima de los índices inflacionarios que a Diciembre/92 fué del 63,9%, estos gastos además aumentaron por servicios pagados a Terceros, valores que el año anterior no se efectuaron.
- 3.- La Utilidad Operacional aumentó en un 6% con relación al año anterior, porcentaje no satisfactorio si consideramos la devaluación monetaria de Septiembre de 1992.

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

Atentamente,


Oswaldo Pacheco García
Contador Público
Reg.# 2425

OP/g
c.c. archivo