

Guayaquil, 26 de Abril de 1994

SEÑORES
SOCIOS DE INMOBILIARIA SANTA MARGARITA
CIUDAD.-

Senores Socios:

Refiriéndome a los Estados Financieros y a las situaciones administrativa presentadas, debo manifestar lo siguiente :

- 1) La contabilidad de la empresa es llevada con aplicación de normas y principios generalmente aceptadas, 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 compañía y ha dado cumplimiento a las leyes y disposiciones vigentes, manteniendo actualizado al Registro de Socios, actas y mas documentos legales.
- 3) En 1993, la Inmobiliaria ha obtenido los resultados siguientes, con sus consiguientes variaciones con relación a 1992.

INGRESOS OPERACIONALES	1993	1992	VARIACIONES	%
Arriendo	S/. 75'729.197	S/. 40'663.400	S/. 35'065.797	87
GASTOS OPERACIONALES				
- Administracion	62'776.238	39'498.091	23'278.147	59
- Financiero	131.544	76.913	54.631	71
SUMAN:	S/. 62'907.782	39'575.004	23'332.778	59
- Otros Ingresos	3'064.163	2'696.911	367.252	14
- Otros Egresos	(2.455)		(2.455)	100
UTILIDAD LIQUIDA	S/. 15'883.123	S/. 3'785.307	S/. 12'097.816	320

Analizando las variaciones que ha tenido el Estado de Resultados con respecto al año anterior concluyo en lo siguiente:

Los ingresos por arriendos demuestran un alto incremento en el orden del 87% esto se debe a que se alquilaron casi en su totalidad todas las áreas del edificio, además se incrementaron los arriendos de acuerdo al índice inflacionario.

28 ABR 1994

Los gastos operacionales fueron aumentados en un 59% más que el año anterior, sobrepasando el porcentaje de inflación que a Diciembre 31/93, fue del 32.3%, especialmente fue incrementado el rubro de consumo de agua y luz en el 125%, los impuestos prediales en un 747%, y los sueldos mas beneficios sociales en un 51%.

Dentro de esta comparación de un año a otro, la utilidad operacional obtenida en este año representa el 17% sobre el total de ingresos operacionales, mientras que el año anterior refleja el 3%, esto indica que la rentabilidad proporcionada este año en relación con la inversión neta representa el 12%, y el año anterior representó el 3%, de allí la importancia de lograr aumentar el margen de utilidad neta, pues indica la eficiencia de la firma para lograr justificar la inversión. Es necesario que para este año que estamos empezando se vuelvan a revisar las mejores alternativas para aumentar la producción de la empresa.

Respecto a las cuentas del Balance General, analicé exclusivamente el rubro del Patrimonio, en vista de este se encuentran conformadas con nuevas cuentas, como es la Cuenta Reexpresión Monetaria, en este caso, ésta arroja un saldo neto deudor por S/. 52'508.544,=, lo que significa una pérdida por inflación, obteniendo un beneficio tributario del 20% si se la utilizara; es decir, que se puede compensar como crédito tributario para pago de Impuesto a la Renta en los ejercicios futuros, según lo estipula el reglamento para la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros expedido en febrero 10 de 1994.

Evento Subsecuente:

A la fecha de mi informe la Compañía tiene en proceso el aumento de Capital Social según lo señalado en el Decreto Ejecutivo No.979 del 30 de Julio de 1993 y publicado en Reg. Ofic.No.247 de Agosto 04 de 1993.

En mi opinión, Inmobiliaria Santa Margarita presenta una posición financiera razonable con un índice de endeudamiento del 11% siendo totalmente bajo y un índice de liquidez de 1.70, lo que quiere decir que puede cumplir con todas sus obligaciones a corto plazo hasta por dos veces.

Por todo lo expuesto recomiendo a la Junta, aprobar los estados financieros por el año de 1993

Atentamente,


OSWALDO PACHECO
COMISARIO
Reg.f 2425
OSWALDO PACHECO GARCIA
CONTADOR PUBLICO
REGISTRO No. 2425