

Bol94

Guayaquil, 28 de Abril de 1995

Senores
Socios de Inmobiliaria Santa Margarita
Ciudad.-

Senores Socios:

Como Comisario de Inmobiliaria Santa Margarita Cia. Ltda. y dando cumplimiento a lo dispuesto en el articulo 321 de la Ley de Companias he proce-
dido a la revision del Balance General cortado al 31 de Diciembre de 1994,
asi como las transacciones contables realizadas de Enero a Diciembre de-
1994.

La administracion en su gestion, se ha sujetado a lo que disponen los es-
tatutos de la Compania y a dado cumplimiento a las leyes y disposiciones -
vigentes, manteniendo actualizado el Registro de Socios, actas y mas docu-
mentos legales. Referente al aumento de capital que mencionaba en el in-
forme anterior, aun no esta inscrita la escritura al cierre del presente -
ejercicio.

Analizando las cuentas del Balance General por los anos terminados al 31 -
de Diciembre de 1993 y 1994, se establecen los siguientes cambios en la -
posicion financiera de la Compania.

ACTIVO	1994	1993	VARIACIONES
Corriente	S/. 37'158.477	16'996.060	20'162.417
Fijo	153'497.776	77'497.389	76'000.387
Suman	190'656.253	94'493.449	96'162.804
PASIVO			
CORRIENTE	24'601.835	10'022.243	14'579.592
NO CORRIENTE	54'713.224	-----	54'713.224
S U M A N	79'315.059	10'022.243	69'292.816
PATRIMONIO			
Capital Social	1'350.000	1'350.000	-----
Reserva Legal	1'115.910	1'115.910	-----
Reserva x Reval.Patrimonio	155'649.161	124'534.147	31'115.014
Reexpresion Monetaria	(70'157.108)	(52'508.544)	(17'648.564)
Utilidades acum.Ejerc.ant.	3'112.170	1'975.096	1'137.074
Utilidades del Pte.Ejercic.	20'271.061	8'004.597	12'266.464
Suman Patrimonio	111'341.194	84'471.206	26'869.988
Suman Pasivo y Patrimonio	190'656.253	94'493.449	96'162.804

- a) Las variaciones que ha tenido el Activo y Pasivo Corriente de un año a otro ha sido positiva, arrojando un aumento de Capital de trabajo en el orden de los S/.3'582.825 mas que el año anterior.
- b) El activo Fijo se incremento en S/.76'000.000,= por efecto de reexpresion monetaria y compra de terreno en la que se construyo carretera estable para penetrar al terreno de propiedad de Inmobiliaria Santa Margarita.
- c) El rubro de Pasivo no corriente, corresponde a prestamos a largo, efectuado para la construccion de carretera en el citado terreno.
- d) El Patrimonio se ajusto de acuerdo al indice inflacionario del 24,50% - dando como resultado un aumento de S/.26'869.998,= incluyendo el incremento de utilidades de un año a otro.

En 1994 Inmobiliaria Santa Margarita ha obtenido los siguientes resultados con relacion al año de 1993.

INGRESOS OPERACIONALES	1 9 9 4	1 9 9 3	VARIACIONES VALORES	%
Arriendos	106'919.535	75'729.197	31'190.338	41
GASTOS OPERACIONALES				
Administrativos	79'994.648	62'776.238	17'218.410	27
Financiero	51.495	131.544	(80.049)	(61)
S U M A N	80'046.143	62'907.782	17'138.361	27
Otros Ingresos	4'822.345	3'064.163	1'758.182	57
Otros Egresos	-----	2.455	(2.455)	--
	4'822.345	3'066.618	1'755.727	57
UTILIDA OPERACIONAL	31'695.737	15'883.123	15'812.614	100
	=====	=====	=====	===

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

Los ingresos de arriendos se incrementaron en un 41% con relacion al año anterior, este aumento en gran parte se debe a ajustes de canones de arrendamiento de acuerdo a la inflacion.

Los gastos operacionales tambien fueron aumentado en un 27%, considerando un incremento normal, si tomamos en cuenta que la inflación a Diciembre/94, lle- go al 24,50%.

La utilidad operacional se incremento en un 100%, resultado satisfactorio. Y la utilidad liquida despues de participaciones reflejó un incremento del 153%, en vista de que este año ya no tuvo que amortizarse ningún diferido.

Por todo lo expuesto recomiendo a la junta, aprobar los estados financieros por el año 1994.

Atentamente,



OSWALDO PACHECO
COMISARIO
Reg. # 2425