

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Guayaquil, 13 de Marzo de 1991

Señores
Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
Ciudad.

Estimados señores:

I ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condición de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1990 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.

Mi examen fue practicado de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que considere necesarios de acuerdo con las circunstancias. A continuación enumero algunos de los principales procedimientos de mi revisión, aplicados en base a pruebas selectivas:

- 1.1 Comparé los saldos de las cuentas del balance general y del estado de ganancias y pérdidas con los de las cuentas del mayor general.
- 1.2 Revise la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros, tales como: caja y bancos, cuentas y documentos por cobrar, inversiones, activos fijos, otros activos, obligaciones cuentas y documentos por pagar, otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.
- 1.3 Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.



- 1.4 Revisé los calculos y contabilizacion de la revalorizacion de activos fijos, depreciacion acumulada y superavit de revalorización.

En mi opinion los estados financieros, presentan razonablemente la situacion financiera de la Compañia INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1990. los resultados de operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en cierto aspectos por normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañias en el Ecuador.

II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

- 2.1 Revisé las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañia y en mi opinion concluyo que los señores Administradores han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, asi como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.
- 2.2 He recibido, por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.
- 2.3 La correspondencia, libros sociales y de contabilidad, son llevados con diligencia y se conservan en la forma que determina la ley.
- 2.4 La conservacion y custodia de los bienes de la compañía, son eficientes por lo que concluyo que son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.
- 2.5 Expresamente declaro que en el desempeño de mis funciones, he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas por el Artículo 321 de la Ley de compañías.

III CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno, estos han sido manejados en forma cuidadosa, por lo cual no tengo observaciones.



IV ANALISIS FINANCIERO

4.1. Las cifras que presentan los estados financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los libros de contabilidad, y

4.2. Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedi a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios economicos, cuyos porcentajes y explicaciones son como sigue:

Indicadores Financieros

Aspectos Financieros	<u>Fórmulas</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>
<u>4.2.1. Indices de Capital de Trabajo</u>			
a) Índice de solvencia.	$\frac{\text{Act.Ct}}{\text{Pas.Cte.}}$	0.18	0.14
b) Índice de Liquidez.	$\frac{\text{Act.Cte.Invent}}{\text{Past.Cte}}$	0.18	0.14
c) Índice de inversiones inventarios	$\frac{\text{Invent}}{\text{Past.Ctes.}}$	0	0
<u>4.2.2. Indices de Ventas</u>			
a) Coeficientes de eficiencia	$\frac{\text{Vtas.Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.12	0.17
b) Coeficientes de Capital Propio.	$\frac{\text{Vtas.Neta}}{\text{Capital}}$	7.04	10.85
<u>4.2.2. Índice de Cobranza</u>			
a) Rotacion de C X C	$\frac{\text{CXC X 3}}{\text{Vtas.netas}}$	0	0.95

EXPLICACION DE LAS VARIACIONES

4.2.1.

- a) No existe variación significativa.
- b) No existe variación significativa.
- c) No existe variacion significativa.



4.2.2.

a) No existe variación significativa.

b) No existe variación significativa.

4.2.3.

a) No existe variación significativa.

V COMENTARIOS VARIOS

5.1. Hubo cumplimiento de presentación de garantías, por parte de los administradores.

5.2 No existió omisión en el Orden del Día de la Junta General, de los puntos que deban tratarse por mi solicitud.

5.3. Si existió Convocatoria a Junta General

5.4 No hubieron propuestas de remoción de los administradores.

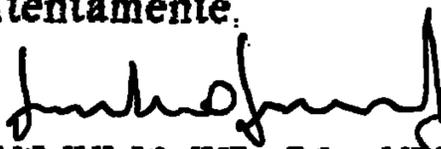
5.5. No hubieron denuncias sobre la gestión de los administradores.

5.6. La asistencia a Junta General fue completa.

Dejo de esta forma cumplido el mandato legal, que me impone la presentación del presente informe.

De los señores accionistas.

Atentamente,


ING. JULIO JURADO ANDRADE
COMISARIO

