

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Guayaquil. Marzo 4 de 1992

Señores
Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
Ciudad.

Estimados Señores:

I ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condicion de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1991 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posicion financiera por el año terminado en esa fecha.

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

1.1 Compare los saldos de las cuentas del balance general y del estado de perdidas y ganancias con los de la cuenta del mayor general. **29 ABR 1992**

1.2 Revise la naturaleza y documentacion de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros como: Caja, Bancos, cuentas y documentos por cobrar, inversiones, activos fijos, otros activos, cuentas y documentos por pagar y las respectivas cuentas patrimoniales.

1.3 Revise la naturaleza y documentacion de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.

1.4 Revise los calculos y contabilizacion de la aplicacion del sistema de Correccion Monetaria y la reserva por revalorizacion del Patrimonio



En mi opinion los estados financieros, presentan razonablemente la situacion financiera de la Compa#ia INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1991, los resultados de operaciones y cambios en la posicion financiera por el a#o terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en cierto aspectos por normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compa#ias en el Ecuador.

II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1. Revise las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compa#ia y en mi opinion concluyo que los se#ores 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 colaboracion 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 compa#ia, son eficientes por lo que concluyo que son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.

2.5 Expresamente declaro que en el desempe#o de mis funciones, he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas por el Articulo 321 de la Ley de Compa#ias.

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, procedí a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes y explicaciones son como sigue:

Aspectos Financieros Año 1991

	FORMULA	1990	1991
4.2.1.	Indice de Capital de trabajo		
a.-	Indice de Solvencia $\frac{\text{Act.Cte.}}{\text{Pas.Cte.}}$	0.14	0.14
b.-	Indice de Liquidez $\frac{\text{Act.Cte.Invent.}}{\text{Past.Cte}}$	0.14	0.14
c.-	Indice de Inversiones $\frac{\text{Invent. Inventarios}}{\text{Pas.Ctes.}}$	0	0
4.2.2.	Indice de Ventas		
a.-	Coefficientes de eficiencia $\frac{\text{Vtas.Netas}}{\text{Act.Total}}$	0.17	0.18
b.-	Coefficiente de capital propio $\frac{\text{Vtas.Netas}}{\text{Capital}}$	10.85	0.33
4.2.3.	Indice de Cobranza		
a.-	Rotacion de C X C $\frac{\text{C X C X 3}}{\text{Vtas.Netas}}$	0.95	8.21

Explicacion de las variaciones

- 4.2.1.
- a.- No existe variacion significativa
 - b.- No existe variacion significativa
 - c.- No existe variacion significativa
- 4.2.2.
- a.- No existe variacion significativa
 - b.- No existe variacion significativa
- 4.2.3.
- a.- No existe variacion significativa

V COMENTARIOS VARIOS

5.1 Hubo cumplimiento de presentacion de garantias, por parte de los administradores.

5.2 No existio comision en el orden del Dia de la Junta General, de los puntos que deban tratarse por mi solicitud.

5.3 Si existio Convocatoria a Junta General

5.4 No hubieron propuestas de remocion de los administradores.

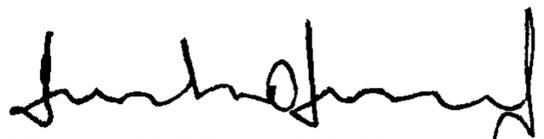
5.5. No hubieron denuncias sobre la gestion de los administradores.

5.6 La asistencia a Junta General fue completa.

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

De los señores Accionistas.

Atentamente.


ING. JULIO JURADO ANDRADE
COMISARIO