

H

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS**

Guayaquil, Julio 20 de 1993

Señores
Accionistas de
INMOBILIARIA JUTECERO S.A.
Ciudad

Estimados señores:

I ALCANCE DE OPINION

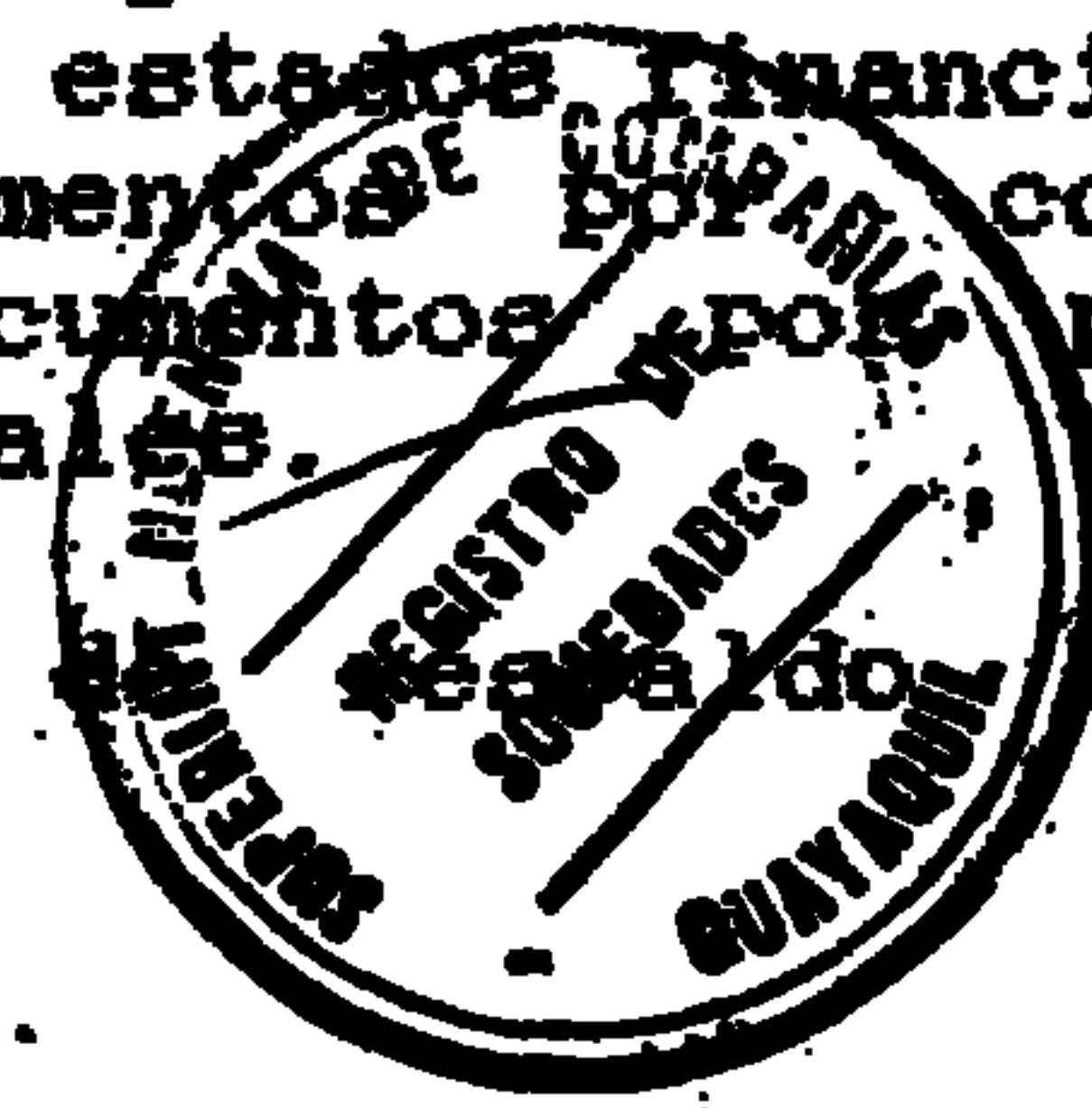
He revisado, en mi condicion de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1992 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posicion financiera por el año terminado en esa fecha.

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 ganancias y perdidas con los de las cuentas del mayor general.

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

1.3 Revise la naturaleza y documentacion de los saldos 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 Compañia INMOBILIARIA JUTECERO S.A. al 31 de Diciembre de 1992, los resultados de operaciones y cambios en la posicion financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañias en el Ecuador.

II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

- 2.1 Revise 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 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 compañia, 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 Compañias.

III CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno, estos han sido manejados en forma cuidadosa, por lo que 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 analisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos ultimos ejercicios economicos, cuyos porcentajes y explicaciones son como sigue:

Indicadores Financieros

Aspectos Financieros	Formulas	1991	1992
4.2.1 <u>Indices de capital de Trabajo</u>			
a) Indice de solvencia	$\frac{\text{Act.Cte.}}{\text{Pas.Cte.}}$	0.14	1.55
b) Indice de Liquidez	$\frac{\text{Act.Cte.} - \text{Invent.}}{\text{Past.Cte}}$	0.14	1.55
c) Indice de inversiones e inventarios	$\frac{\text{Inventario}}{\text{Past.Ctes.}}$	0	0
4.2.2 <u>Indices de Ventas</u>			
a) Coeficientes de Eficiencia	$\frac{\text{Vtas.Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.18	0.22
b) Coeficientes de Capital propio	$\frac{\text{Vtas.Netas}}{\text{Capital}}$	0.37	0.40
4.2.3 <u>Indices de Cobranza</u>			
a) Rotacion de C x C	$\frac{C \times C \times 360}{\text{Vtas.Netas}}$	8.21	21.49

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.

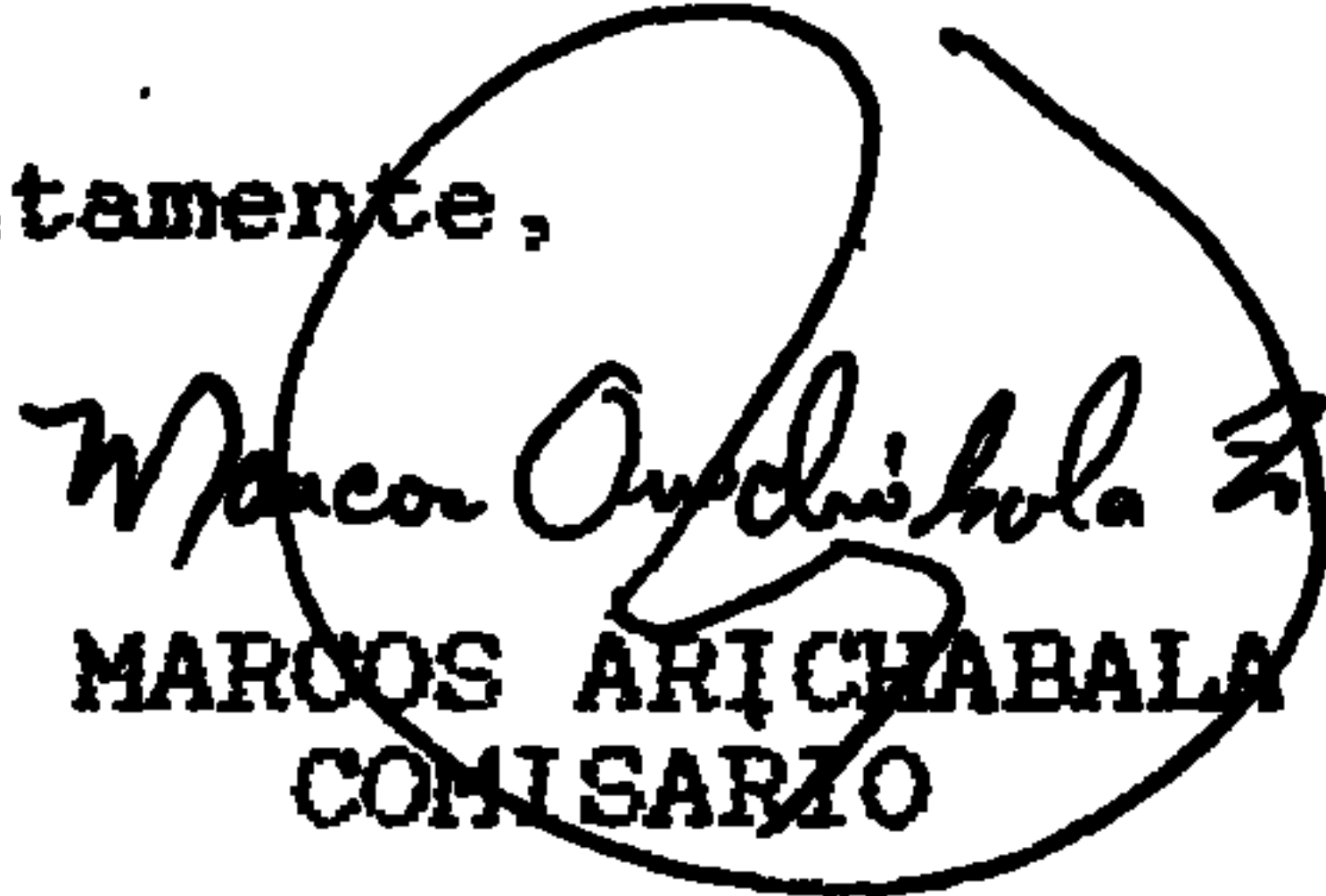
V COMENTARIOS VARIOS

- 5.1 Hubo cumplimiento de presentacion de garantias, por partes de los administradores.
- 5.2 No existio omision 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,


SR. MARCOS ARICHABALA ZUÑIGA
COMISARIO

28 JUL 1993

