

## INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA

Marzo 2 de 1994

Señores  
ACCIONISTA DE  
INMOBILIARIA JUTECERO S. A.  
Ciudad.

Estimados señores:

### I ALCANCE DE OPINION

He revisado en mi condición de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. al 31 de Diciembre de 1993 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionista 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 incluyo 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:

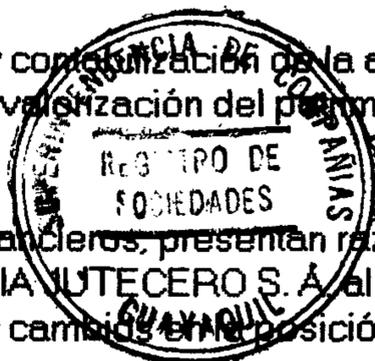
1.1 Compare los saldos de las cuentas del balance general y del estado de ganancias y pérdidas con los de las cuentas del mayor general.

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, cuenta y documentos por cobrar, inversiones, activos fijos, otros activos, 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 ingreso y gastos.

1.4 Revise los cálculos y contabilización de la aplicación del sistema de corrección monetaria y la reserva por revalorización del patrimonio.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA JUTECERO S. A. al 31 de Diciembre de 1993 los resultados de operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en



28 ABR 1994

esa fecha de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que han sido modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador

## II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1 Revise las resoluciones adoptadas por los órganos directivos de la compañía y en mi opinión concluyo que los señores Administradores han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así 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 conservación 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 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 Informe 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:



28 ABR 1994

28 ABR 1994

INDICADORES FINANCIEROS



Aspectos Financieros		1992	1993
4.2.1	Indices de Capital de Trabajo		
a)	Indice de Solvencia	Act.Cte. Pas.Cte.	1.55 2.10
b)	Indice de Liquidez	Act.Cte.-Inv Pas.Cte	1.55 2.10
c)	Indice de Inversiones e Inventarios	Inventario Pas.Cte.	0 0
4.2.2	Indice de Ventas		
a)	Coficiente de Eficiencia	Vtas.Netas Act.Total	0.22 0.20
b)	Coficiente de Capital propio	Vtas.Netas Capital	0.40 0.33
4.2.3	Indices de Cobranza		
a)	Rotación de CxC	$CxC \times 360$ Vtas.Netas	21.49 25.92

EXPLICACION DE LAS VARIACIONES

4.2.1

- a) No existe variación significativa
- b) No existe variación significativa
- c) No aplica porque no hay inventarios

4.2.2 índice de Ventas

- a) No existe variación significativa
- b) No existe variación significativa

4.2.3 Indices de Cobranza

- 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,

*Marcos Arichábala Z.*

Marcos Arichábala Zuñiga  
COMISARIO



28 ABR 1994