

GUAYAQUIL, 19 DE ABRIL DE 1994

SEÑORES  
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA  
DELIA MARIA  
CIUDAD.-

SEÑORES ACCIONISTAS:

EN MI CALIDAD DE COMISARIO PRINCIPAL DE INMOBILIARIA DELIA MARIA, ME PERMITO INDICAR QUE HE REVISADO LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPANIA CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993. DE LOS CUALES SE DESPRENDEN LAS SIGUIENTES OPINIONES:

A) SE HA EFECTUADO TODAS Y CADA UNA DE LAS TRANSACCIONES DE CONFORMIDAD CON PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE GENERAL ACEPTACION Y DE ACUERDO CON LAS LEYES ECUATORIANAS QUE RIGEN LAS OPERACIONES COMERCIALES.

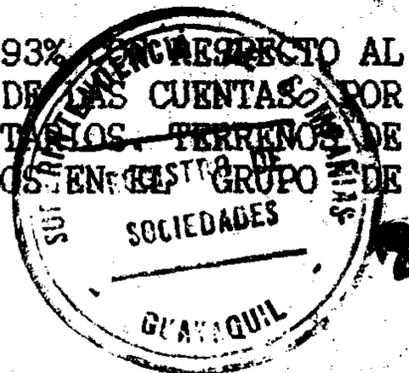
B) EXISTEN LOS ARCHIVOS CON TODA LA DOCUMENTACION CONTABLE DE LA EMPRESA, LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE ENCUADERNADOS Y NUMERADOS, LO QUE FACILITA SU CONSULTA Y CONSERVACION.

C) EXISTEN LAS CONCILIACIONES MENSUALES DE LAS CUENTAS CON SUS DEBIDOS SOPORTES, A LAS CUALES ME REMITO EN CASO DE RECOMPROBACION DE CIFRAS.

D) LAS CIFRAS DEL BALANCE QUEDARON A SABER:

CUENTAS	1992	1993	VARIACION
1.- ACTIVO CORRIENTE	31'562.285	24'956.039	( 20.93)
2.- ACTIVO FIJO,NETO	15'509.465	12'439.355	( 19.80)
3.- ACTIVO DIFERIDO	4'407.332	2'025.657	( 54.04)
TOTAL ACTIVO	51'479.082	39'421.051	( 23.42)
4.- PASIVO CORRIENTE	42'706.664	27'564.537	( 35.46)
5.- PATRIMONIO,NETO	8'772.418	11'856.514	( 35.15)
TOTAL PASIVO	51'479.082	39'421.051	( 23.42)

EL ACTIVO CORRIENTE TUVO UN DECREMENTO DEL 20.93% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR. BASICAMENTE POR RECUPERACION DE LAS CUENTAS POR COBRAR. ADEMAS, SE REGISTRO EN LA CUENTA INVENTARIOS, TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA COMPANIA QUE ESTABAN ASENTADOS EN EL GRUPO DE CUENTAS DE ACTIVO FIJO.



EL ACTIVO FIJO, NETO, IGUALMENTE TUVO UN DECREMENTO DEL 19.80% POR LA RECLASIFICACION DE DOS TERRENOS A LA CUENTA INVENTARIOS Y POR LA REGULARIZACION DE LA DEPRECIACION DE ESTA CUENTA.

EL ACTIVO DIFERIDO FUE REDUCIDO EN UN 54.04% POR LA LIQUIDACION DE VALORES DIFERIDOS EN AÑOS ANTERIORES.

EL PASIVO CORRIENTE SE REDUJO EN UN 35.56% POR CANCELACION DURANTE ESTE EJERCICIO DE CUENTAS POR PAGAR Y OBLIGACIONES QUE ESTABAN PENDIENTES DE PAGO.

EL PATRIMONIO NETO SE INCREMENTO EN UN 35.15% MERECE DESTACARSE LAS FUERTES RESERVAS QUE QUEDAN REGISTRADAS A FAVOR DE LA COMPANIA AUN A PESAR QUE DE CONFORMIDAD CON LA APLICACION DE LA CORRECCION MONETARIA A ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SE ARROJO UNA REEXPRESION MONETARIA NEGATIVA QUE ASCIENDE A S/. 3'726.750.

LA UTILIDAD NETA DE LA COMPANIA ASCENDIO A S/. 484.366.-

8) EL ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS ARROJO LAS SIGUIENTES CIFRAS:

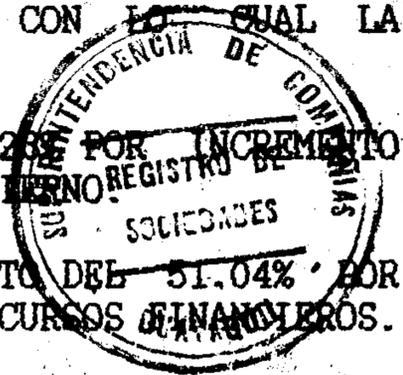
CUENTAS	1992	1993	VARIACION
1.- PRODUCCION	15'899.200	14'008.000	( 11.90)
2.- COSTO OPERACION	14'309.270	0	(100.00)
3.- UTILIDAD BRUTA	1'589.930	14'008.000	781.05
4.- GASTOS ADMINISTR. ( 9'854.604)		(13'523.634)	37.23
5.- UTIL.-PERD.-ACUM. ( 8'264.674)		610.428	1.453.91
6.- GASTOS FINANCIER. ( 246.982)		( 126.062)	( 51.04)
7.- UTIL.-PERD.-FINAN.( 8'511.657)		484.366	1.857.28
8.- INGR.NO OPERAC.	8'714.050	0	( 100.00)
9.- UTILIDAD-PERDIDA-	202.393	484.366	139.32

LA PRODUCCION SE DECREMENTO EN UN 11.90% POR CUANTO NO SE EFECTUARON OBRAS POR CONTRATOS CON DIVERSAS EMPRESAS.

LOS COSTOS DE OPERACION TENDIERON A CERO, CON LO CUAL LA VARIACION FUE DEL ORDEN DEL 100%

LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS CRECIERON EN UN 37.23% POR INCREMENTO DE SUELDOS, POR ALZAS DECRETADAS POR EL EL GOBIERNO.

LOS GASTOS FINANCIEROS SUFRIERON UN DECREMENTO DEL 51.04% POR CUANTO LA EMPRESA MANEJO RAZONABLEMENTE SUS RECURSOS FINANCIEROS.



1 ABR 1994

EN ESTE EJERCICIO LA UTILIDAD FINANCIERA DE LA COMPANIA FUE DE S/.484.366.00 DE LA CUAL HAY QUE REPARTIR EL 15% A LOS TRABAJADORES DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO DEL TRABAJO Y QUE ASCIENDE A S/. 72.655.00; DEL SALDO HAY QUE CONSIGNAR S/. 102.928 POR CONCEPTO DEL 25% DE IMPUESTO A LA RENTA QUE DEBERA PAGARSE AL MINISTERIO DE FINANZAS. FINALMENTE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO ES DE S/. 308.783.00 CANTIDAD DE LA QUE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DEBERA DECIDIR SU DESTINO.

F) LOS LIBROS SOCIALES DE LA EMPRESA SE ENCUENTRAN EN ESTRICTO ORDEN. DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE PARA EL EFECTO HA PUESTO EN VIGENCIA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS.

G) LA EMPRESA HA CUMPLIDO CON EL PAGO DE LOS HABERES A SUS TRABAJADORES ASI COMO DE LOS BENEFICIOS SOCIALES A QUE TIENEN DERECHO. PARA EL EFECTO SE HA REVISADO ROLES DE PAGO, ROLES DE PAGOS DE DECIMO TERCER, DECIMO CUARTO, DECIMO QUINTO SUELDOS ASI COMO PLANILLAS DE APORTES Y DE FONDOS DE RESERVA. SE ENCUENTRAN PERFECTAMENTE LEGALIZADAS LAS ACTAS DE FINIQUITO DE LOS TRABAJADORES QUE HAN CESADO EN SUS RELACIONES LABORALES CON LA EMPRESA. NO EXISTE PROBLEMA LABORAL ALGUNO EN LA EMPRESA QUE PUDIERA AFECTAR A FUTURO MEDIANO Y LARGO PLAZO EL PATRIMONIO DE LA COMPANIA.

H) LA EMPRESA HA PAGADO CUMPLIDAMENTE SUS TRIBUTOS SECCIONALES Y ESTATALES OPORTUNAMENTE.

I) LA EMPRESA NO HA MODIFICADO SU NOMINA DE ACCIONISTAS.

J) DEL ANALISIS DE LOS CONTROLES INTERNOS QUE SE APLICAN EN LA COMPANIA Y DE LA APLICACION DE PRINCIPIOS ADMINISTRATIVOS EN LA MISMA SE DESPRENDE QUE LA GERENCIA DE LA EMPRESA ASI COMO DE SUS EJECUTIVOS HAN TENIDO UN DESEMPEÑO EFICIENTE. Y, EN EL PARTICULAR CASO DEL REPRESENTANTE LEGAL NO SE ENCUENTRAN DOCUMENTOS O INDICIOS DE QUE SE HAYA COMPROMETIDO EL PATRIMONIO DE LA EMPRESA PARA USUFRUCTO PERSONAL.

EN GENERAL CONSIDERO QUE LA EMPRESA SE HA MANEJADO RAZONABLEMENTE.

ES TODO CUANTO PUEDO INFORMAR EN HONOR A LA VERDAD. PARTICULAR OPINION QUE SOMETO A LA CONSIDERACION DE LOS SEÑORES ACCIONISTAS.

ATENTAMENTE.

ING.COM. CARLOS DELGADO LAINA  
COMISARIO PRINCIPAL DE INDEMACA



21 ABR 1964