

GUAYAQUIL, AGOSTO 6 DE 1996

SEÑORES
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA
DELLA MARIA - INDEMACA
CIUDAD.-

SEÑORES ACCIONISTAS:

DE CONFORMIDAD CON LOS ESTATUTOS LEGALES QUE RIGEN LA VIDA COMERCIAL DE ESTA EMPRESA, EN MI CALIDAD DE COMISARIO PRINCIPAL PRESENTO A USTEDES UN INFORME DE LA REVISION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑIA POR EL EJERCICIO CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995:

MI REVISION SE HA CIRCUNSCRITO A DOS ASPECTOS ESENCIALES, A SABER:

A.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CON LOS ENTES DE CONTROL Y/O SUPERVISION.

SE HAN REVISADO LOS LIBROS SOCIALES DE LA EMPRESA, LOS MISMOS QUE SE ENCUENTRAN EN ESTRICTO ORDEN, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS HA IMPARTIDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑIAS INMOBILIARIAS.

LA EMPRESA HA PRESENTADO AL MINISTERIO DE FINANZAS SU DECLARACION DE RENTA Y PAGADO LOS TRIBUTOS A QUE SE ENCUENTRA SOMETIDA.

LAS OBLIGACIONES LABORALES SE HAN CUMPLIDO ESTRICTAMENTE Y SEHAN PAGADO LAS REMUNERACIONES PARA TODOS Y CADA UNO DE SUS COLABORADORES. DE MI ANALISIS NO SE DETECTA QUE , A FUTURO PUEдан EXISTIR PROBLEMAS DE TIPO LABORAL QUE COMPROMETAN LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA.

B.- SITUACION FINANCIERA

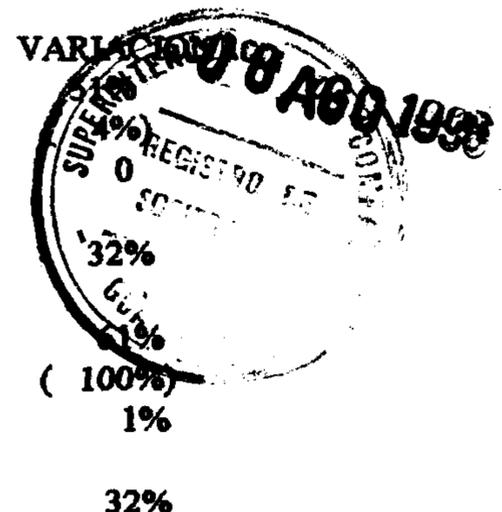
B.1.- SE HAN REGISTRADO TODAS Y CADA UNA DE LAS TRANSACCIONES COMERCIALES DE CONFORMIDAD CON PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE GENERAL ACEPTACION Y SE HAN APLICADO LAS LEYES ECUATORIANAS VIGENTES PARA ESTE CASO DE OPERACIONES.

B.2.- LOS ARCHIVOS DE LA COMPAÑIA SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE ORDENADOS Y ENCUADERNADOS, REGISTRANDOSE UNA SECUENCIA CRONOLOGIA Y NUMERICA DE LAS OPERACIONES EFECTUADAS, LO QUE FACILITADA SU CONSULTA Y CONSERVACION.

B.3.- EXISTEN LAS CONCILIACIONES MENSUALES DE LAS CUENTAS CON SUS DEBIDOS SOPORTES ORIGIANLES, A LAS CUALES ME REMITO EN CASO DE RECOMPROBACION DE CIFRAS.

B.4- LAS CIFRAS DEL ESTADO DE SITUACION QUEDARON A SABER:

CUENTAS	1995	1994
1.- ACTIVO CORRIENTE	35'279.383	23'418.606
2.- ACTIVO FIJO,NETO	12'001.601	12'480.549
3.- ACTIVO DIFERIDO	6.000	6.000
TOTAL ACTIVO	47'286.984	35'905.155
4.- PASIVO CORRIENTE	31'695.014	19'252.555
5.- PASIVO LARGO PLAZO	0	1'200.000
6.- PASIVO NETO	15'591.970	15'452.600
TOTAL PASIVO	47'256.984	35'905.155



EL ACTIVO CORRIENTE TUVO UN INCREMENTO DEL 51% CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR. BASICAMENTE POR LOS FONDOS DISPONIBLES A LA FECHA Y LAS CUENTAS POR COBRAR.

EL ACTIVO FLJO NETO, ACUSO UNLIGERO DECREMENTO POR AJUSTES EFECTUADOS.

EL PASIVO CORRIENTE SE INCREMENTO EN EL 61% EN ESTE EJERCICIO POR CUENTAS POR PAGAR Y OBLIGACIONES QUE QUEDARON PENDIENTES DE PAGO EN EL MES DE DICIEMBRE DE 1995.

EL PATRIMONIO NETO SE INCREMENTO EN 1% LUEGO DE LA APLICACION DE LA CORRECCION MONETARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CONFORMIDAD CON LAS INSTRUCCIONES VIGENTES.

LA UTILIDAD NETA DE LA COMPAÑIA ASCENDIO A S/. 218.620.-

B.5.- EL ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS ARROJO LAS SIGUIENTES CIFRAS:

CUENTAS	1995	1994	VARIACION
1.- INGRESOS	25'975.491	25'105.773	3%
2.- GSTS.ADMINISTRAT.	24'949.552	24'986.646	(0,14%)
3.- UTIL.-PERD.-ACUMUL.	1'025.939	119.127	761%
4.- GTS.FINANCIEROS	807.319	0	100%
5.- UTIL.PERD-FINANCIERA	218.620	119.127	83%
6.- INGRESOS NO OPERAC.	0	0	0
7.- UTILIDAD-PERDIDA-	218.620	119.127	83%

MERECE DESTACARSE QUE LA FUENTE DE INGRESOS DE LA EMPRESA LA CONSTITUYEN LOS RECURSOS QUE PROPORCIONAN LA ADMINISTRACION DE TRES BIENES INMUEBLES LOCALIZADOS EN ESTA CIUDAD.

ES EVIDENCIA AUMENTO DEL 3% EN EL NIVEL DE INGRESOS EN RELACION AL AÑO ANTERIOR.

LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS SE MANTUVIERON DENTRO DE CANONES RACIONALES LO QUE FINALMENTE HIZO ARROJAR UNA UTILIDAD EN EL EJERCICIO DE S/. 218.620.-

C.- DEL ANALISIS DE LOS CONTROLES INTERNOS QUE SE APLICAN EN LA EMPRESA AY DE LA OBSERVACION DE PRINCIPIOS ADMINISTRATIVOS EN LA MISMA SE DESPRENDE QUE LA GERENCIA DE LA EMPRESA ASI COMO 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 INDIVIDUAL O PERSONAL

CONSIDERO, EN GENERAL, QUE LA EMPRESA SE HA MANEJADO RAZONABLEMENTE.

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

ATENTAMENTE,

CARLOS DELGADO LAINA
COMISARIO PRINCIPAL DE INDEMACA



B.5.- EL ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS ARROJO LAS SIGUIENTES CIFRAS:

CUENTAS	1983	1994	VARIACION
1.- PRODUCCION	14'008.000	25'105.773	179,22
2.- COSTO OPERACION	0	0	0
3.- UTILIDAD BRUTA	14'008.000	25'105.773	179,22
4.- GTS.ADMINISTRAT. (13'523.634)		24'986.646	
5.- UTIL.-PERD.-ACUM.	610.428	119.127	(80,49)
6.- GTS.FINANCIEROS (126.062)		0	(100,00)
7.- UTIL.-PERD.-FINAC.	484.366	119.127	(75,41)
8.- INGRESOS NO OPERAC.	0	0	
9.- UTILIDAD-PERDIDA-	484.366	119.127	(75,41)

MERECER DESTACARSE QUE LA FUENTE DE INGRESOS DE LA EMPRESA LA CONSTITUYEN LOS RECURSOS QUE PROPORCIONAN LA ADMINISTRACION DE DOS BIENES INMUEBLES LOCALIZADOS EN ESTA CIUDAD.

SE EVIDENCIA UN SUSTANCIAL AUMENTO DEL 179,22% EN EL NIVEL DE INGRESOS EN RELACION AL AÑO ANTERIOR.

LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS SE MANTUVIERON DENTRO DE CANONES RACIONALES LO QUE FINALMENTE HIZO ARROJAR UNA UTILIDAD EN EL EJERCIO DE S/. 119.127.-

C.- DEL ANALISIS DE LOS CONTROLES INTERNOS QUE SE APLICAN EN LA EMPRESA 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 INDIVIDUAL O PERSONAL.

CONSIDERO, EN GENERAL, QUE LA EMPRESA SE HA MANEJADO RAZONABLEMENTE.

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

ATENTAMENTE,

CARLOS DELGADO LAINA
COMISARIO PRINCIPAL DE INDEMACA

