

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL  
DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BONISA C.A..**

**Guayaquil, Marzo 20 del 2003**

**Señores  
ACCIONISTAS  
INMOBILIARIA BONISA C.A..  
Ciudad.-**

**Estimados señores:**

**1. - ALCANCE Y OPINION**

**En mi condición de Comisario de la Compañía, he procedido a efectuar la revisión del Balance General y del Estado de Resultados de INMOBILIARIA BONISA C.A. al 31 de Diciembre del 2002, así como los cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el ejercicio de la fecha antes indicada.**

**Exámenes que los he efectuado en base a las normas de Auditoría generalmente aceptadas, así como las pruebas de libros y documentos contables, como los procedimientos de auditoría que estimé oportuno, y que indico a continuación.**

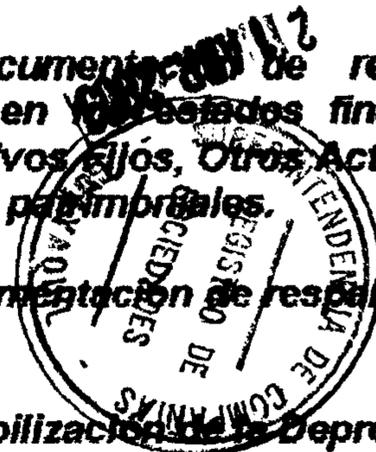
**1.1. - Comparé los saldos de las cuentas del Balance General y del Estado de Ganancias y Pérdidas con las cuentas del mayor general.**

**1.2. - Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros tales como: Caja - Bancos, Cuentas por Cobrar, Activos Fijos, Otros Activos, cuentas por pagar, otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.**

**1.3. - Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.**

**1.4. - Revisé los cálculos y contabilización de la Depreciación de Activos Fijos.**

**En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA BONISA C.A. al 31 de Diciembre del 2002, los resultados de la operaciones y cambios en la posición financiera por el ejercicio terminado en 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.**



## **2.- ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA**

**2.1 - Revisé las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañía, en especial la fusión por absorción de la Activos y Pasivos de las compañías Oramersa S.A. e Inmobiliaria Scheny S.A. inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Octubre del 2002 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, Libros Contables y demás documentación son llevados con diligencia y se conservan de acuerdo a los 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 en la Ley de Compañías.**

## **3.- CONTROL INTERNO**

**En cuanto a los procedimientos de control interno y de seguridad que maneja la Compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.**

## **4.- ANALISIS FINANCIERO**

**4.1. - Las cifras que presentan los estados financieros, guardan concordancia con la cantidades registradas en los Libros de contabilidad.**

**4.2.- Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedi a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondiente a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes y explicación son los siguientes:**

**21 ABR 2003**

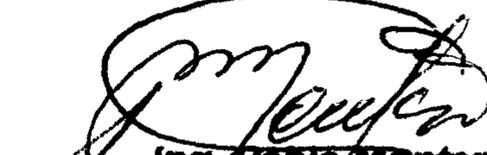


<u>Indicadores Financieros</u> Aspectos Financieros	<u>Formulas</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>
<u>Indices de capital de trabajo:</u>			
a) <i>Indice de Solvencia</i>	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,06	0,10
b) <i>Indice de Liquidez</i>	$\frac{\text{Activo Corriente-Ivent.}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,06	0,10
<u>Indices de Ventas:</u>			
a) <i>Coefficiente de eficiencia</i>	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$	0,10	0,05
b) <i>Coefficiente de Capital Propio</i>	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital}}$	6,55	3,04
<u>Indices de Cobranzas:</u>			
a) <i>Rotación de Ctas x Cob.</i>	$\frac{\text{Ctas. x Cob. x 360}}{\text{Vtas Netas}}$	3,17	27,60

Dejando de esta manera cumplido el mandato legal, que me impone la presentación del presente informe.

De los señores accionistas

Muy atentamente

  
Ing. Pablo Montero  
Reg. Cont. 15511

