

INFORME DE COMISARIO

Guayaquil , Abril 20 de 1.999

Señores Accionistas de
INMOBILIARIA ROMERUNO S.A.
Ciudad

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 92.14.3.0014 publicado en el Registro Oficial No. 44 el día 13 de Octubre de 1.992 y con el objeto de que la Junta General de Accionistas de la Inmobiliaria ROMERUNO S.A. que ha de celebrarse el 24 de Marzo de 1.999, pueda dar cabal cumplimiento a las prescripciones de los artículos 273 y 334 de la Ley de Compañías, una vez que ha cumplido con las obligaciones que me impone el artículo 321 y siguientes a la misma Ley , permito someter a consideración y aprobación de la Junta el siguiente INFORME , sobre la revisión practicada a Libros, Cuentas, Balance General y Estado de Perdidas y Ganancias, Comprobantes ,etc. Correspondiente al Ejercicio Económico del año 1.998 como sigue:

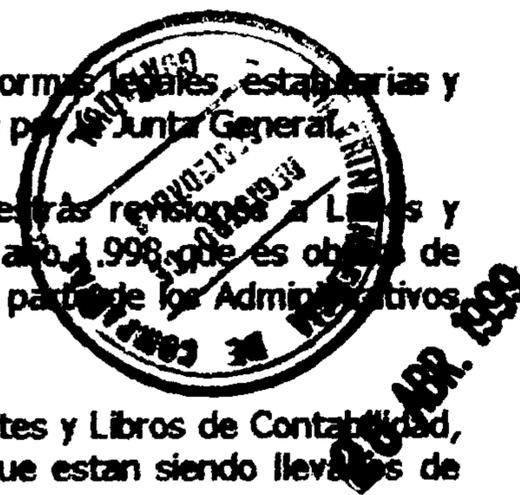
En mi criterio la administración ha dado cumplimiento con las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones adoptadas por la Junta General.

Debo declarar que durante el desarrollo de cada una de nuestras revisiones a Libros y Cuentas correspondientes al Ejercicio Económico Financiero del año 1.998, que es objeto de este informe , se nos ha prestado la más amplia colaboración de parte de los Administrativos de la Compañía .

Del examen de Registros de Acciones y Accionistas , Comprobantes y Libros de Contabilidad, así como el archivo de la correspondencia, pudimos apreciar que están siendo llevados de conformidad con las disposiciones legales pertinentes .

Considero que la custodia y conservación de los bienes de la sociedad son los adecuados para el efecto.

En el presente informe dejo expresa constancia que para el cumplimiento de mis funciones, me he sujetado a lo dispuesto en el art. 321 de la Ley de Compañías , contando para el efecto con la colaboración de parte de los administradores de la empresa.



He revisado todos los procedimientos de control y yo considero que son los adecuados para que toda la información que llega al departamento de Contabilidad sean real y 100% veraz.

Las cifras o saldos de las cuentas que aparecen en los Estados Financieros , en mi opinión guardan correspondencia con los saldos de las cuentas registradas en los Libros de Contabilidad de la Inmobiliaria .

Considero las limitaciones propias de cualquier examen como el llevado a cabo en mis funciones de comisario , es posible que existan errores o inconsistencias detectadas en el curso de nuestro examen, sin embargo opino que los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo con los Principios de Contabilidad General Aceptados ; y por lo mismo presentan razonablemente la contabilidad requerida por los administradores, accionistas y entidades de control.

El análisis comparativo de los principales Indicadores Financieros corresponden a los últimos Ejercicios Económicos , presentan las relaciones que a continuación se expresan:

1.- LIQUIDEZ ABSOLUTA

1.997

1.998

Total Disponible $\frac{606.818}{86'034.198} = \infty$

$\frac{537.320}{82'370.088} = \infty$

2.- INDICE DE SOLVENCIA

Total Activo Corriente $\frac{5'866.664}{86'034.198} = 0.06$

$\frac{8'707.742}{82'370.088}$

3.- LIQUIDEZ GLOBAL

Total Activos $\frac{299'517.405}{86'034.198} = 3.48$

$\frac{428'562.518}{82'370.088}$



4.- CAPITAL DE TRABAJO

Total Activo Corriente	5'866.664	8'707.742
(-) Total Pasivo Corriente	<u>86'034.198</u>	<u>82'370.088</u>
	(80'167.534)	(73'662.346)

5.- MARGEN UTILIDAD BRUTA

<u>Utilidad Bruta</u>	<u>7'956.790</u>	= 100%	<u>42'038.130</u>	= 100%
Ventas Netas	7'956.790		42'038.130	

Ni el Estado Social , ni la Junta General de Accionistas han establecido la obligación de presentar garantías por parte de los Administradores ; en consecuencia no existen tal requisito para el desempeño de los cargos de Presidente y Gerente General.

Agradeciendo la cooperación brindada por el Departamento de Contabilidad , como las facilidades ofrecidas por los señores Presidentes y Gerente General de la Compañía ; para el cumplimiento de mis funciones legales, y reiterando este agradecimiento y mis especiales consideraciones a los señores Accionistas por la confianza que se dignaron dispensarme , suscribo el presente informe.

Atentamente,


CATALINA ESCOBAR ALVARADO
COMISARIO
REG.17.994


28 ABR. 1999