

INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

Los accionistas y miembros del Directorio de PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA.

Revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre de 1992 el correspondiente Estado de Resultado por el año terminado a fecha, para dar cumplimiento a disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoría generalmente aceptadas con el objetivo de obtener certeza razonable para detectar si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas o inexactas.

Se han realizado prueba de la evidencia que soportan las afirmaciones y revelaciones presentadas en los estados financieros referidos.

ASPECTOS BASICOS RESOLUCION SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS # 90.1.5.3

En cumplimiento a lo establecido por la resolución # 90.1.5.3 expedida el 4 de Mayo de 1990 (RO # 435 Mayo 11/90) a continuación presento los detalles:

Los Administradores de la compañía han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como las resoluciones del Directorio.

El suscrito comisario principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico de 1992.

En mi opinión la correspondencia, los libros de actas de Junta General de Directorio libros de acciones y accionistas; comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según normas legales. Los bienes de PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA. están estrictamente protegidos.

Los administradores de PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA han dado cumplimiento a lo señalado por el art. # 321 de Superficies vigente:

- a) Han cumplido a la oficina del Comisario los Balances de comprobación de los meses de Junio, Septiembre y Diciembre del ejercicio de 1992.
- b) Se han solicitado los estados de cuentas bancarias por los meses indicados anteriormente, así como se han

revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la cia.

c) Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores: tambien se ha conciliado las cuentas por pagar a proveedores.

1.5 De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la empresa PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA se aprecia que los procedimientos son adecuados y permiten tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas o disposiciones no autorizadas y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.

1.6 Se han revisado las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de Diciembre de 1992 contra los registros de contabilidad básicos: Mayor, Auxiliares y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algun comentario.

1.7 En opinión del Comisario Principal los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA al 31 de Diciembre de 1992. Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptada promulgadas por la Superintendencia de cias del Ecuador.

2.- COMPARACION BALANCE 1991 vs 1992

El año 1992 no ha sido muy satisfactorio para la empresa PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. PILIMSA con relación al ejercicio inmediato anterior:

- Los activos corrientes tienen una disminución del 25%.
- Los pasivos corrientes en cambio disminuyeron en un 12%.
- Las ventas han disminuido en un 51% debido en gran parte a la incidencia del fuerte invierno y poca ayuda de las empresas financieras.
- Los costos de mercaderias vendidas también han tenido una disminución del 36%.
- Los gastos operativos de venta y administración han subido por los siguientes motivos:

* Incremento en salarios y beneficios sociales decretados por el Gobierno Nacional.

* Incremento costo telefono, energia eléctrica

3.-INDICES FINANCIEROS 1992 Y 1991

	1992	1991
	-----	-----
3.1 INDICE DE LIQUIDEZ		
- Razon corriente la documentación Activo Corriente/Pasivo Cte.	0.83	0.98
3.2 INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
a) Razon de la deuda Deuda Total/Patrimonio	N/A	N/A
b) Indice Patrimonio/Activo Patrimonio/Activo total	N/A	N/A
3.3 INDICE DE RENTABILIDAD		
a) Margen Bruto Utilidad Bruta/Ventas	(0.18)	(0.10)
b) Margen Neto Utilidad Neta/Ventas	(0.53)	(0.06)

Los indices financieros reflejan que la empresa PREDIAL E INVERSIONISTA LYM S.A. FILIMSA ha comprometido su liquidez en 1992 debido al volumen de las pérdidas de los ejercicios de 1991 a 1992.

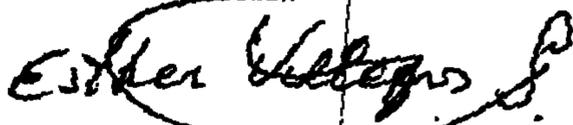
4.-ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Debido a las medidas económicas de Septiembre/1992 impuestas por el Gobierno del Arq. Sixto Duran Ballen el país tuvo un alza en la inflación acumulada de este año económico. De 46.8% en 1991 subió a 63% en 1992 según datos del INEC. El dólar de intervención al cierre de 1991 fue de S/ 1.258.- en Dicb/1992 liquidaba el BCE a los exportadores el 85% del tipo cambio base de S/.2.000.- y el 15% en bono de estabilización monetaria.

El Gobierno ecuatoriano dictó nuevas reglas de juego para la inversión extranjera incluyendo una apertura total sin prohibiciones para el capital foráneo y la libre expatriación de utilidades.

Agradezco la confianza brindada a la suscrito por los accionistas y demas miembros del Directorio de FREDIAL E. INVERSIONISTA LYM S.A PILIMSA asi como a sus administradores para la presentación de este informe.

Atentamente,



ING. ESTHER VILLEGAS E.
Comisario Principal
Guayaquil, Abril 15 de 1993

