

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Guayaquil, Febrero 27 de 1998

Señores:
Accionistas de INMOBILIARIA QUEMEX .
Ciudad.

Estimados Señores:

ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condición de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA QUEMEX S. A. al 31 de Diciembre de 1997, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas.

Mi examen fue practicado de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas y, por consiguiente, incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que considere necesario de acuerdo con las circunstancias.

A continuación procedo a enumerar algunos de los procedimientos de mi revisión, aplicados en base a pruebas selectivas:

- Compare los saldos de las cuentas del balance general y del estado de perdidas y ganancias con los de las cuentas del mayor general.
- Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las transacciones de las principales cuentas contenidas en el Balance General.
- Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de Ingresos y Gastos.
- Revise los cálculos y el registro de la aplicación del sistema de corrección monetaria y la reserva por Revalorización del Patrimonio.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA QUEMEX S. A. al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de operaciones y cuentas para el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañía en el Ecuador.

ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

- Revise las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañía
- He recibido por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.
- La correspondencia, libros sociales y de contabilidad, son llevados con diligencia y se conservan en forma que determina la ley.
- La conservación y custodia de los bienes de la compañía, son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.

En mi opinión los Administradores trabajaron eficientemente y no se detectó incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones emitidas por la Junta General y del Directorio.

CONTROL INTERNO

En cuanto a las medidas y procedimientos de control interno, estos han sido desarrollados en forma cuidadosa por lo cual no tengo observación alguna que realizar.

ANALISIS FINANCIERO

He procedido a efectuar un análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios económicos, los cuales demuestran un incremento, por lo tanto la compañía se encuentra en una buena posición.

Durante los 3 últimos años, la economía ecuatoriana ha sufrido muchos problemas producto de la recesión económica, cambios de gobierno, altas tasas de interés, conflicto limítrofe, tipos de cambio, etc. Que afecto significativamente a las empresas que mantenían deudas en sucres, dólares

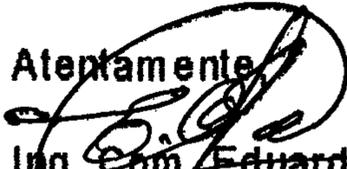
y/o UVC. Con instituciones bancarias o financieras, en lo que respecta a esta empresa no se vio mayormente afectada ..

Lo que he podido observar un incremento de los gastos tanto en personal como los gastos de servicios en comparación al año 1996, los ingresos subieron lo que hizo obtener una utilidad razonable.

Dejo de esta forma cumplido el mandato legal, que me impone la presentación de este informe.

De los Señores accionistas.

Atentamente


Ing. Com. Eduardo Roca R.

Reg. 8440

COMISARIO



16 MAR 1998