

Quito, 20 de junio de 1994

Señor
RICARDO RUPERTI LOOR
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA FRAGOMENO S.A.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento al artículo 321 de la Ley de Compañías y el Reglamento S.O.1.5.3.005 de mayo 4 de 1990, expedido por la Superintendencia de Compañías, me es grato poner en su conocimiento y por su intermedio a los socios de Fragomeno S.A. el reporte relacionado con el estudio y análisis de las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 1993 que han puesto a mi consideración.

COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- 1.- El Activo Corriente de Fragomeno está compuesto como sigue:

	31/12/93	%	31/12/92	%
Cuentas por Cobrar				
Accionistas	1.500.000	0,12	1.500.000	0,29
Inventario	1.114.698.938	87,00	518.868.750	99,71
Garantía	1.000.000	0,08		
Empleados	1.287.217	9,10		
Otras C.x Cobrar	162.800.000	12,70		
	-----	-----	-----	-----
	1.281.286.155	100.00	520.368.750	100.00

Comparando las cifras de los estados financieros, se concluye que el Activo Corriente de FRAGOMENO S.A. representa el 98,06% del Activo Total, lo que significa un porcentaje inferior al del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 1992 que fue de 99,75%.

- 2.- De la misma manera se puede decir que las cuentas que conforman el Activo Corriente son superiores a las del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1992 en 760.917.405 lo que significa un 146,23%.

	31/12/93	31/12/92	DIFERENCIA
Activo Corriente	1.281.286.155	520.368.750	760.917.405

- 3.- El Activo Disponible en el ejercicio nos indica un sobre-giro bancario de S/. 6.598.447
- 4.- Las cuentas y documentos por Cobrar al 31 de diciembre de 1993 tienen la siguiente composición:

	31/12/93	31/12/92
Cuentas por Cobrar Socios	1.500.000	1.500.000
Garantía arriendo	1.000.000	
Empleados	1.287.217	
Cuentas por Cobrar		
Familia Ruperti	162.000.000	
Otras Cuentas por Cobrar	800.000	
	-----	-----
	166.587.217	1.500.000

De los saldos anteriores se deduce que la relación de las cuentas por cobrar nos indican un incremento representativo al 31 de diciembre de 1993 en S/. 165.087.217, con relación al año anterior, incremento que obedece en su mayoría a la cuenta de la Familia Ruperti que es de S/. 162.000.000.

- 5.- El Activo Fijo tiene la siguiente estructura:

	31/12/93	31/12/92	INCREMENTO
Muebles y Enseres	21.790.327	-	21.790.327
Equipo de Oficina	3.896.738	-	3.896.738
	-----	-----	-----
	25.687.065		25.687.065

(-) Depreciación

Muebles y Enseres	1.294.207	-	1.294.207
Equipo de Oficina	241.465	-	241.465
	-----	-----	-----
	1.535.672		1.535.672
	-----	-----	-----
	24.151.393		24.151.393

Del análisis de esta relación se deduce que el incremento de S/.24.151.393 obedece a las adiciones de activos realizados en el ejercicio analizado y básicamente a la aplicación del Reglamento de la Corrección Monetaria a los estados financieros.

6.- El Pasivo Total de la Compañía está integrado por:

	31/12/93	%	31/12/92	%
Sobregiro bancario	6.598.447	0.64		
César Ruperti	9.246.489	0.90		
Familia Ruperti			200.000.000	45.17
Cías. Relacionadas	1.013.743.714	98.08	242.778.000	54.83
Aportes IESS	2.924.717	0.29		
Impuesto Renta Cía.	52.837	0.01		
15% Partic. Empleados	54.270	0.01		
Empleados	165.187	0.02		
Retenc. en la Fuente	492.432	0.05		
	-----	-----	-----	-----
	1.033.278.093	100.00	442.778.000	100.00

Esta comparación nos indica un incremento del Pasivo con relación al año anterior en S/.590.500.093 debido a los movimientos realizados con Compañías Relacionadas que representa el 98,08%.

7.- Las cuentas Patrimoniales tienen la siguiente composición:

	31/12/93	31/12/92
Capital Social	2.000.000	2.000.000
Reserva por Revalorización del Patrimonio	645.950	
Reexpresión Monetaria	270.556.811	83.868.750
Utilidad Ejercicio 1993	361.801	
	-----	-----
	293.566.562	85.868.750

Las cuentas del Patrimonio tienen una variación por la aplicación de la Corrección Monetaria en vigencia y por el resultado económico del ejercicio.

CUENTAS DE RESULTADOS

En el ejercicio comprendido entre el 1ro. de enero y el 31 de diciembre de 1993, las cuentas de resultados determinan una utilidad de S/. 361.801 que es superior en el ciento por ciento con relación al año de 1992 que la Compañía obtuvo una pérdida de S/. 6.978.000.

En el Patrimonio se ha considerado la utilidad del periodo analizado y los respectivos ajustes producto de la corrección monetaria. La utilidad arrojada en el periodo se deberá considerar su destino, luego de satisfacer las provisiones legales.

Las cuentas de Resultados se detallan así:

	31/12/93	%	31/12/92	%
Ingresos Operacionales	362.000.000	24.45		
Comisiones en Ventas	3.365.771	0.22		
Inventario Final	1.114.698.938	75.33	518.868.750	100.00
	-----	-----	-----	-----
	1.480.064.709	100.00	518.868.750	100.00

En el año de 1993 existe un incremento del 185,25%, esto obedece a los ingresos correspondientes a la venta de un inmueble, mientras que en 1992 la Compañía comenzaba sus operaciones razón por la cual no se generó ningún ingreso.

31/12/93	%	31/12/92	%	(INCREMENTO/ DISMINUCION)
----------	---	----------	---	------------------------------

COSTOS Y GASTOS

Inventario Inicial	611.536.333	41.33		611.536.333
Compras	735.112.605	49.68		735.112.605
Gtos de Vta.	103.748.738	7.01		103.748.738
Gtos. Administrac.	29.305.232	1.98	6.978.000	100.00
	-----	-----	-----	-----
	1.479.702.908	100.00	6.978.000	100.00
				1.472.724.908

Paralelamente los costos y gastos tienen un incremento de S/.1.472.724.908 comparadas con las cifras de 1992, la Compañía absorbió la pérdida del año de 1992 con el resultado de la corrección monetaria.

En el desarrollo de este informe se dan algunos datos sobre los principales indicadores económicos y financieros de la Compañía, comparados con los del ejercicio anterior.

ANALISIS COMPARATIVO DE ALGUNOS INDICADORES FINANCIEROS

EJERCICIOS CERRADOS AL	31/12/93	31/12/92
1.- Relación Activo Corriente a Pasivo Corriente	1.24	1.17
2.- Relación Utilidad a Capital Social	0.18	-
3.- Relación Patrimonio a Activo Total	0.20	0.15
4.- Relación Activo Total a Pasivo Total	1.26	1.17
5.- Relación Cuentas por Cobrar a Activo Total	0.12	0.01
6.- Relación Ingresos a Activo Total	1.13	0.01

Del análisis de los índices anteriores, se puede concluir que la empresa mantiene una situación financiera económica aceptable. La rentabilidad de sus operaciones ha aumentado en su segundo año de ejercicio, en todo caso ésta se mantiene en niveles adecuados. La liquidez de la Compañía ha mejorado por lo tanto el cumplimiento de sus obligaciones corrientes está asegurado.

NOTAS GENERALES

- 1.- Es preciso señalar que la Compañía ha satisfecho todas las obligaciones tributarias y beneficios sociales oportunamente, aplicando estrictamente el Decreto de Control Tributario.
- 2.- De conformidad con el análisis efectuado, han sido debidamente aplicadas por parte de la administración las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de Junta General de Accionistas.
- 3.- Tanto la correspondencia como los libros de actas de Junta General, así como los libros de socios se llevan de acuerdo a la Ley. En cuanto a la custodia y conservación de bienes de la Compañía, son adecuados y garantizan su mantenimiento en buen estado.
- 4.- El control interno de la Compañía está ajustado a las exigencias de la misma, y cuenta con normas y procedimientos adecuados, adicionalmente cuenta con la intervención de auditoría externa.
- 5.- La Compañía procedió a reexpresar las cuentas del balance general, aplicando debidamente el Reglamento de Corrección Monetaria a los Estados Financieros en vigencia.
- 6.- Es preciso dejar constancia que la Compañía prestó toda la colaboración para el fiel cumplimiento de mi función.

OPINION

Luego del análisis efectuado se puede concluir que las cifras presentadas en los estados financieros, puestos a mi consideración presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, que responden a los registros contables los cuales han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y a normas emanadas por la Superintendencia de Compañías, razón por la cual pueden ser aprobados por los socios.

Atentamente,


Lcdo. Carlos Amaya Silva
COMISARIO
Reg. CPA 12.139