

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA DELTA SIETE C.A.

Guayaquil, Febrero 1 de 1994

Señores  
Accionistas de  
INMOBILIARIA DELTA SIETE C.A.  
Ciudad

Estimados Señores:

I ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condición de Comisario, el Balance General de INMOBILIARIA DELTA SIETE C.A. al 31 de Diciembre de 1993 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.

Mi examen fue practicado de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideré necesarios de acuerdo con las circunstancias. A continuación enumero algunos de los principales procedimientos de mi revisión, aplicados en base a pruebas selectivas:

1.1. Comparé los saldos de las cuentas del balance general y del estado de ganancias y pérdidas con los de 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 y bancos, cuentas y documentos por cobrar, activos fijos, otros activos, cuentas y documentos 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 corrección monetaria de los activos y pasivos no monetarios y de las cuentas patrimoniales.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA DELTA SIETE

C.A. al 31 de Diciembre de 1993, los resultados de operaciones y cambios en la posición financiera por el año 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 en el Ecuador.

## II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1. Revisé las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañía 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 de contabilidad, son llevados con diligencia y se conservan en la forma 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 por el Artículo 321 de la Ley de Compañías.

## III CONTROL INTERNO

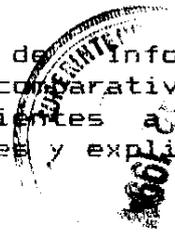
En cuanto a los procedimientos de control interno de la compañía, debo formular el siguiente comentario:

3.1. Estos han sido manejados en la forma mas adecuada y conveniente para los intereses de la empresa, razón por la cual no tengo ninguna observación al respecto.

## IV ANALISIS FINANCIERO

4.1. Las cifras que presentan los estados financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los libros de contabilidad, y

4.2. Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedí a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes y explicaciones son como sigue:



<u>Indicadores Financieros</u>	<u>Fórmulas</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>
<b>Aspectos financieros</b>			
<b>4.2.1. <u>Indices de Capital de trabajo</u></b>			
a) Índice de Solvencia	$\frac{\text{Act. Cte.}}{\text{Pas. Cte.}}$	78.86	0.00
b) Índice de Liquidez	$\frac{\text{Act. Cte.} - \text{Invent.}}{\text{Pas. Cte.}}$	78.86	0.00
c) Índice de Inversiones en inventarios	$\frac{\text{Invent.}}{\text{Pas. Ctes.}}$	0.00	0.00
<b>4.2.2. <u>Indices de Ventas</u></b>			
a) Coeficientes de eficiencia	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.27	0.30
b) Coeficientes de Capital propio	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Capital}}$	3.46	4.92
<b>4.2.3. <u>Indices de Cobranzas</u></b>			
a) Rotación de C x C	$\frac{C \times C \times 360}{\text{Vtas. Netas}}$	0.00	0.00

**EXPLICACION DE LAS VARIACIONES**

**4.2.1.**

- a) No se puede comparar porque la Cia. no tiene pasivos corrientes.
- b) La misma explicación que el numeral anterior.
- c) La misma explicación que el numeral anterior.

**4.2.2.**

- a) No existe variación significativa.
- b) La variación obedece a que los ingresos por alquiler se incrementaron en un 42%.



**1001**



4.2.3.

a) No se puede comparar por cuanto no tenemos saldos en cuentas por cobrar a clientes.

#### V COMENTARIOS VARIOS

5.1. Hubo cumplimiento de presentación de garantías, por parte de los administradores.

5.2. No existió omisión en el Orden del Día de la Junta General, de los puntos que deban tratarse por mi solicitud

5.3. Si existió Convocatoria a Junta General

5.4. No hubo propuestas de remoción de los Administradores

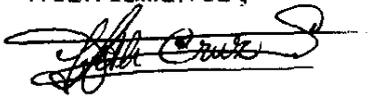
5.5. No hubo denuncias sobre la gestión de los Administradores.

5.6. La asistencia a Junta General fue completa.

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

De los señores accionistas,

Atentamente,



Iveth Cruz de Castillo  
C.P.A. 0.15199  
Comisario

