

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

Guayaquil Marzo 23 de 1.998

Señores
Accionistas de
INMOBILIARIA DELTA SIETE C.A.
Ciudad.

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 1.997 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 Auditoria Generalmente Aceptadas y, por consiguiente, incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que considere necesarios de acuerdo con las circunstancias. A continuación enumero algunos de los principales procedimientos de mi revisión, aplicados en bases a pruebas selectivas:

- 1.1. Compare los saldos de las cuentas del balance general y estados de perdidas y ganancias con los de las cuentas del mayor general.
- 1.2. Revise la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros, tales como: caja y bancos, cuentas por cobrar, activos fijos, cuentas por pagar otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.
- 1.3. Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.
- 1.4. Revise los cálculos y contabilizacion de la reexpresion monetaria de los activos no monetarios y 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 1.997, los resultados de operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con los 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.

II ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

2.1 Revise 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.

2.2 He recibido, por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.

2.3 La correspondencia, libros sociales y de contabilidad, son llevados con diligencias y se conserva 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 cuidado 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 adecuadas y convenientes para los intereses de la empresa, razón por la cual no tengo ninguna observación al respecto.

IV ANALISIS FINANCIEROS

4.1 Las cifras que presentan los estados financieros guardan concordancias con las cantidades presentadas en los libros de contabilidad, y

4.2 Tal como lo determina el Reglamento de Informe de Comisario, procedí a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondiente a los dos últimos ejercicios económicos, cuyo porcentajes y explicaciones son como sigue:

<u>Indicadores Financieros</u>	<u>Formula</u>	<u>1.996</u>	<u>1.997</u>
--------------------------------	----------------	--------------	--------------

Aspectos Financieros

4.2.1 Indice de capital de trabajo

a) Indice de Solvencia	$\frac{\text{Act. Cte.}}{\text{Pas. Cte.}}$	1.74	1.74
b) Indice de Liquidez	$\frac{\text{Act. Cte.} - \text{Invent.}}{\text{Pas. Cte.}}$	1.74	1.74

4.2.2 Indices de Ventas

a) Coeficientes de Eficiencia	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Activos Total}}$	0.15	0.03
b) Coeficiente de Capital Prop	$\frac{\text{Vtas Netas}}{\text{Capital}}$	2.49	0.52

EXPLICACION DE LA VARIACION

4.2.1 .

- a) No existe variación significativa.
- b) No existe variación significativa.

4.2.2.

- a) Esta disminución se debe a que en el año 1.997 las ventas se redujeron en un 100% en relación al año 1.996
- b) IDEM que párrafo anterior.

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.

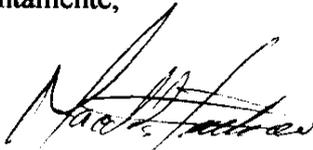
5.4 No hubo propuestas de remoción de los Administradores.

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.

Atentamente,



FREDDY TUMBACO H.
REG. 0.18160
COMISARIO

24 ABR. 2009

