

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE PREDIAL PREDIZALDE S. A.

Guayaquil, Mayo 15 de 1991

Señores
ACCIONISTAS DE
PREDIAL PREDIZALDE S. A.
Ciudad.-

Estimados señores:

1. ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condición de Comisario, el Balance General de PREDIAL PREDIZALDE S. A. al 31 de Diciembre de 1990 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 fué practicado de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y, por consiguiente, incluyo 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 versión, aplicados en base a pruebas selectivas:

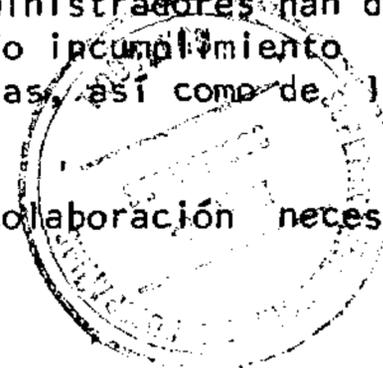
- 1.1. Comparé los saldos de las cuentas del Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias con los de las Cuentas del Mayor General.
- 1.2. Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los Estados Financieros, tales como: Caja y Bancos, Cuentas y Documentos por Cobrar, Activos Fijos, Cuentas y Documentos por Pagar, Pasivo a Largo Plazo y las respectivas cuentas del Patrimonio.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía PREDIAL PREDIZALDE S. A. al 31 de Diciembre de 1990, los 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.

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

26 JUN 1991



- 2.3. La correspondencia, libros sociales y 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.

3. CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno de la Compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.

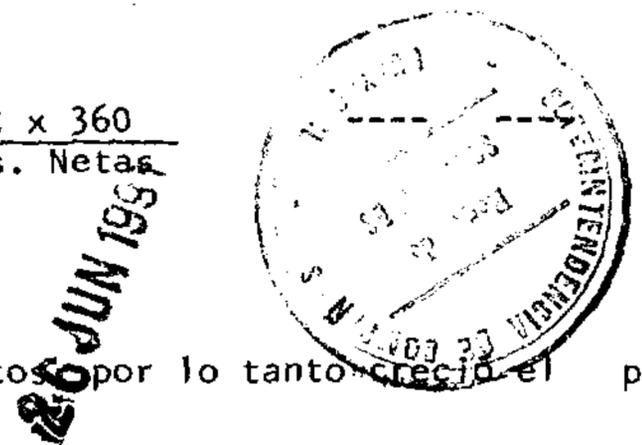
4. ANALISIS FINANCIERO

- 4.1. Las cifras que presentan los Estados Financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los libros de contabilidad.
- 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>FORMULAS</u>	<u>89</u>	<u>90</u>
<u>ASPECTOS FINANCIEROS</u>			
<u>4.2.1 Índice de Capital de Trabajo</u>			
a) Solvencia	$\frac{\text{Act.Cte.}}{\text{Pas.Cte.}}$	0,01	0,03
b) Liquidéz	$\frac{\text{Act.Cte.-Inv.}}{\text{Pas.Cte.}}$	0,01	0,03
c) Inversiones en Inventario.	$\frac{\text{Invent.}}{\text{Pas.Ctes.}}$	----	----
<u>4.2.2 Índices de Ventas</u>			
a) Coeficientes de Eficiencia.	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Activo Total}}$	0,14	0,39
b) Coeficientes de Capital Propio.	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Capital}}$	1,00	2,68
<u>4.2.3 Índice de Cobranzas</u>			
a) Rotación de C.x C.	$\frac{\text{C x C x 360}}{\text{Vtas. Netas}}$		

EXPLICACION DE LAS VARIACIONES

- 4.2.1 a) Los ingresos no cubrieron los costos por lo tanto creció el pa-



sivo circulante.

b) Igual que el anterior.

c) No tiene indicador, por falta de inventario.

4.2.2

a) Aumentaron los ingresos por aumento del canon de arrendamiento.

b) En relación al Capital, aumentaron los ingresos.

4.2.3

a) No tiene indicador, porque no existen Cuentas por Cobrar.

5. 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 debían tratarse por mi solicitud.

5.3. Si existió convocatoria a Junta General.

5.4. No hubieron propuestas de remoción de los Administradores.

5.6. La asistencia a la Junta General fué completa.

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

De los Señores Accionistas,



Econ. Judith de Landy

C.P.

COMISARIOS

