

INFORME DEL COMISARIO

A los señores miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA ALAN S A

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre de 1999 y el correspondiente Estado de Resultado por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoría generalmente aceptadas con el objeto de obtener certeza razonable para detectar si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas.

1. ASPECTOS BÁSICOS POR RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías, a continuación presento los siguientes detalles:

I.- Los administradores de INMOBILIARIA ALAN S A han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas, por el Directorio.

II.- El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico de 1999.

III.- En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de acciones y Accionistas, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según normas legales.

IV.- Los administradores de INMOBILIARIA ALAN S A han dado cumplimiento a lo señalado por el artículo # 321 de la Ley de Compañías.

- a) Han remitido a la oficina del comisario el Balance de Comprobación de Diciembre del ejercicio 1999.
- b) Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por los meses indicados anteriormente, así como se han revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la empresa.
- c) Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores.

V.- De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la empresa INMOBILIARIA ALAN S A, se aprecia que los procedimientos son adecuados y permiten tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardado contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastantes claridad y puntualidad.

VI.- Se ha revisado las cifras presentadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 1998 contra los registros de contabilidad básicos: Mayor, Auxiliar y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.

VII.- En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presenta razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA ALAN S A, al 31 de diciembre de 1999.

Las cifras presentadas son confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

2.-INDICES FINANCIEROS 1998 Y 1999

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	1998	1999
1.- RAZON CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE /		
PASIVO CORRIENTE		
RAZON	34.55	36.39
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1.- RAZON DE DEUDA		
DEUDA TOTAL /		
PATRIMONIO		
RAZON	0.01	0.01
C.- INDICE PATRIMONIO		
PATRIMONIO /		
ACTIVO TOTAL		
RAZON	0.99	0.99
D. INDICE DE RENTABILIDAD		
1.- MARGEN NETO /		
VENTAS NETAS		
RAZON	0.12	0.07

La empresa INMOBILIARIA ALAN S A tuvo una utilidad neta de s/. 4.697.158 por sus operaciones de alquiler bienes raíces durante el año 1999.

3.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS.

El año 1999 fue un periodo muy difícil, con peligro de hiperinflación y muchas solicitudes para la salida del presidente de la Republica. Fue la peor crisis económica de los últimos 30 años, un sistema financiero decayente que permite en marzo de este año la iniciación del feriado bancario que origina el congelamiento de fondos en perjuicio de los sectores económicos del País. Desde este mes la crisis estructural de la sociedad ecuatoriana se precipitó hasta las condiciones lamentables con las que concluye el año, su meta final una desmedida devaluación e inflación que afecta directamente a los extractos sociales de menores recursos.

El País está estancado en monopolios estatales como el servicio telefónico, petróleo y electricidad, que otros países ya han vendido a la sociedad privada. El gobierno del Dr. Mahuad heredó graves problemas e irresponsabilidades de gobiernos anteriores. Las cuentas electorales descubren un régimen de hipoteca hacia el sector bancario. El Congreso Nacional aprobó que la AGD devuelva ilimitadamente los fondos de los depositantes lo que descalabró la economía nacional.

El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre de 1999 fue del (7.3%). Así mismo, el monto de importaciones de 1999 alcanzaron 2557 millones contra 5109 millones de 1998 (hubo una disminución del 50%); en cambio, las exportaciones de 1999 totalizaron 4230 millones de dólares en comparación a 1998 que totalizó 4203 (aumentó 1%). La Balanza Comercial alcanzó en 1999 a 1673 millones, mejorando a la obtenida en el años anterior.

La RMI disminuyó de 1698 millones en 1998 a 1276 millones en 1999 (24.86% en relación al año anterior). La inflación anual de 1999 fue de 60.7% que se incremento a la obtenida en 1998 de 43.4% (aumentó 17.3%).

El dólar al mercado libre a Diciembre 31 de 1999, cerró a un tipo de cambio para la venta, de S/. 20.100 cada dólar, que comparado con el cierre de 1998 que fue de S/. 6.780; tuvo un incremento del 196.46%.

La tasa de interés referencial del sistema financiero cerró al final de 1999 en un 70,8% anual para las operaciones activas sures y en 45.9% para las pasivas - sures.

Agradezco la confianza brindada al suscrito por los accionistas y demás miembros del Directorio de INMOBILIARIA ALAN S A así como sus administradores para la presentación de este informe.

Eliás Achi

Econ. Eliás Achi Hall
Comisario Principal
Registro # 2086
Abril 24 del 2000.

25 ABR. 2000

DE