bce/99

**INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA PAPP S.A.**

Guayaquil, Abril 24 del 2000

Señores:
**ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA PAPP INMOPAP S.A.**
Ciudad:

Señores Accionistas:

Presento a ustedes mi informe referente a las operaciones de la Compañía, en relación con el nombramiento de Comisario que hicieron en mi persona.

**I.- ALCANCE Y OPINION**

He revisado el Balance General, la Compañía **INMOBILIARIA PAPP S.A.** al 31 de Diciembre de 1999, así como el Estado de Resultados, el de Cambios en el Patrimonio y el de Cambios en la Posición Financiera por el ejercicio terminado a esa fecha. Mi examen fue practicado con Normas de Auditoria generalmente aceptadas, y por lo tanto se tomo en cuenta aquellas pruebas en los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que me parecieron necesarios de acuerdo a las circunstancias. A continuación señalo algunos de los procedimientos de mi revisión, aplicados a base de pruebas selectivas.

1.a.- Comparación de saldos de las Cuentas del Balance General y del Estado de Ganancias y Perdidas con los saldos de las cuentas del Mayor General.

1.b.- Revisión de la naturaleza de las transacciones y de la documentación de respaldo de los registros en las principales cuentas que forman parte del Balance General, tales como: Efectivo en Caja y Bancos, Cuentas y Documentos por Cobrar, Inventarios, Activos Fijos, Obligaciones Bancarias, Cuentas y Documentos por Pagar, Pasivos Acumulados y además las Cuentas Patrimoniales.

1.c.- Revisión de la naturaleza de las transacciones y de la documentación de respaldo de los registros en las cuentas de Ingresos y Gastos.

1.d.- Revisión de los ajustes por Corrección Monetaria de los Activos y Pasivos no monetarios, así como en las cuentas del Patrimonio.

De la revisión efectuada, en mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA PAPP S.A.** al 31 de Diciembre de 1999, y sus registros contables han sido efectuado de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados y las normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**II.- ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA**

2.a.- Luego de revisar las Resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañía, llego a la conclusión de que los señores Administradores han dado fiel cumplimiento a dichas resoluciones y no he detectado incumplimiento alguno de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las disposiciones de la Junta General y del Directorio.

2.b.- He recibido por parte de los señores Administradores toda la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.

2.c.- La correspondencia, los libros sociales, libros de contabilidad y sus respectivos documentos son llevados y se mantienen en la forma que determina la Ley.

2.d.- La conservación y custodia de los libros de la Compañía son eficientes y su cuidado se realizan con la diligencia que debe actuar el Administrador.

2.e.- Expresamente declaro que en el desempeño de mis funciones he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas en la Ley de Compañías.

## III.- CONTROL INTERNO

He revisado los procedimientos implementados para el Control Interno de la Compañía y puedo indicar que en mi opinión los encuentro satisfactorios.

## IV.- ANALISIS FINANCIERO

4.a.- Las cifras reflejadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las que constan en los libros de contabilidad.

4.b.- Tal como señala el respectivo reglamento, he realizado un análisis comparativo de los principales indicadores financieros de lo cual se puede determinar una adecuada racionalización de los recursos de la Empresa, acorde con las circunstancias que rodean la actividad, y cuyos porcentajes y explicaciones son como siguen.

| | INDICES FINANCIERO | FORMULA | PORCENTAJE |
|---|---|---|---|
| 4.b.1.- | **Indices de Capital de Trabajo** | | |
| a.- | Indice de Solvencia | ACT. CTE. / PAS. CTE. | 1.61% |
| 4.b.2.- | **Indices de Ventas** | | |
| a.- | Coeficiente de Eficiencia | VTAS. NETAS / ACT. TOTAL | 0.45% |
| b.- | Coeficiente de Capital Propio | VTAS. NETAS / CAP. SOCIAL | 13.65% |

## V.- COMENTARIOS VARIOS

5.a.- Se dio cumplimiento a la presentación de garantías crediticias por parte de los Administradores.

5.b.- No existió omisión en la Orden del Día para la reunión de la Junta General de los puntos que debían tratarse por mi solicitud.

5.c.- No hubieron denuncias sobre la gestión realizada por los Administradores.

Dejo en esta forma cumplido a cabalidad el mandato legal que me impone la presentación de este informe.

Atentamente,

**LEONOR YEREZ ZAMBRANO**
COMISARIO