

Guayaquil, Marzo 27 del 2.000

Señores
MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
Ciudad.-

En mi calidad de Comisario Principal de la Compañía INMOBILIARIA DICORTAN S.A., y en cumplimiento a lo dispuesto en el Estatuto Social, Ley de Compañías y a la resolución # 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías, he procedido al estudio, revisión y aprobación de las diferentes etapas económico-administrativas, así como de sus Estados Financieros, registros contables, etc., por el ejercicio económico terminado a Diciembre 31 de 1999; y, en base a ello puedo certificar lo siguiente:

Del estudio de los Estatutos Sociales de la Compañía, Reglamentos, Resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas, se ha comprobado que los Administradores han cumplido en forma eficiente y responsable con todas y cada una de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas.

CONTROL INTERNO

Los procedimientos de Control Interno establecidos por la compañía garantizan plenamente el manejo de sus valores monetarios, obligaciones y cuentas por cobrar/pagar, etc.

ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras presentadas en los Estados Financieros por el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 1999, guardan correspondencia con los que registran en los libros de contabilidad y presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía.

Debo indicar además, que la Compañía ha procedido a reexpresar los mencionados Estados Financieros de acuerdo a lo indicado en el Capítulo VI, art.22 reformado de la Ley de Régimen Tributario Interno y su respectivo Reglamento de Aplicación.

Los Estados Financieros por el Ejercicio Económico terminado al 31 de Diciembre de 1999, han sido elaborados de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en todas la partidas que conforman su Activo, Pasivo y Patrimonio.

INDICADORES FINANCIEROS:

	<u>1,998</u>	<u>1,999</u>
A) <u>LIQUIDEZ:</u>		
Razón Corriente	6.236	5.542
B) <u>ENDEUDAMIENTO:</u>		
Razón de la deuda	0.041	0.024
C) <u>RENTABILIDAD:</u>		
1. Margen de Rentabilidad	0.057	- 0.908
2. Rentabilidad sobre Activos	0.085	0.052

La Compañía Inmobiliaria Dicortan S.A. ha disminuido su liquidez ya que pasó de un índice de 6.236 en 1.998 a 5.542 en 1.999, esto se debe a la difícil situación económica y bancaria que esta viviendo el país, pese a esa leve disminución la empresa tiene un índice de solvencia aceptable.

06 ABR 2000



El índice de endeudamiento disminuyó de 0.041 en 1.998 a 0.024 en 1,999. Esta disminución es positiva por que pese a la situación económica que fue el ejercicio la empresa a cumplido con sus compromisos de pagos.

El índice de rentabilidad es negativo en este ejercicio económico, que de 0.057 en 1,998 pasó a -0.908 en 1,999, esta se debe a que en el ejercicio se obtuvo una considerable pérdida.

El índice de la rentabilidad sobre los activos que de 0.085 en 1,998 pasa a 0.052 en 1,999 debido a que las ventas bajaron considerablemente con relación al año anterior.

DISPOSICIONES DEL ARTICULO 321 DE LA LEY DE COMPAÑIAS:

- a) Los Administradores de la compañía no requieren de la presentación de garantías pecuniarias para el ejercicio de sus cargos, ya que esta obligación no consta en el Estatuto Social.
- b) Los Administradores de la compañía han cumplido con la entrega puntual de los Estados Financieros por el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 1,999
- c) Se ha hecho una revisión de los libros, registros contables y de los papeles de la compañía correspondiente al rubro de caja, así como también se ha realizado la revisión y análisis de cada una de las cuentas que conforman los Estados Financieros de la compañía.
- d) La convocatoria a Junta General de Accionistas se ha realizado dentro de los requerimientos establecidos en las disposiciones societarias vigentes.
- e) De la revisión del Libro de Actas de la Junta General se comprueba que durante 1,999 no ha existido omisión de algún punto consignado en el Orden del Día.
- f) No existen méritos para alguna propuesta de remoción de los Administradores de la compañía INMOBILIARIA DICORTAN S.A.
- g) No existen denuncias que menoscaben la correcta gestión efectuada por los Administradores.

Manifiesto mi sincero agradecimiento a los Administradores, por la colaboración prestada para la revisión, comprobación y verificación de todas las operaciones, libros, registros y documentos concernientes a las actividades de la compañía por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 1,999.

Atentamente,


ING. FREDDY HERMENEGILDO L.
COMISARIO PRINCIPAL
INMOBILIARIA DICORTAN S.A.



16 JUN 1999