

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE
INMOBILIARIA ANDINA S. A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DE 2000.**

Señores Accionistas:

INMOBILIARIA ANDINA S.A., es una empresa dedicada a la compra-venta y administración de bienes inmuebles, que ha tenido que desenvolverse en un entorno económico marcado por un índice inflacionario elevado y una acentuada falta de liquidez.

En los últimos años, la compañía ha desarrollado sus operaciones en una economía seriamente afectada por el deterioro de la capacidad de producción y comercialización de los sectores productivos, acentuada en el año 2000 por la alta iliquidez producto del congelamiento de los fondos depositados en los bancos, la fragilidad del sistema bancario, la declaratoria de la moratoria de la deuda pública, los altos índices de inflación y devaluación; todo esto ha ocasionado una gran depresión económica.

Las dificultades antes expuestas no permitieron cumplir con los objetivos en su totalidad.

Se ha dado fiel cumplimiento a todas las disposiciones emanadas del Directorio y de la Junta de Accionistas.

En el campo administrativo, laboral y legal, no se ha suscitado durante 2000, nada que amerite resaltarse.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador establece la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", que en resumen establece lo siguiente:

- **El ajuste integral de inflación de las partidas no monetarias del balance general (estado de situación) por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, marzo 31, 2000; el monto neto del ajuste se refleja en los resultados del período en la cuenta "Resultado por exposición a la inflación". La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre entre noviembre del año previo, y febrero del año actual, el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), excepto por las inversiones en acciones en compañías que se ajustan al menor costo entre el costo y corrección monetaria y el valor patrimonial proporcional. El porcentaje de ajuste de corrección monetaria al 31 de marzo del 2000 fue el 32.81%.**

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el índice especial de corrección de brecha, se registrará en las siguientes cuentas:



27 ABR. 2001

- En la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria", (R.M.) el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- En la cuenta "Resultado por exposición a la inflación", (R.E.I.) el efecto de la reexpresión monetaria e índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición.

Los ingresos se incrementaron en aproximadamente US\$ 43.300,00

	<u>1.999</u>	<u>2.000</u>
Ingresos	US\$ 340.869,81	US\$ 384.182,74

Al finalizar el ejercicio que cubre este informe el capital de trabajo tiene un valor de cuarenta y ocho mil cuatrocientos siete dólares con diez y ocho centavos, mientras que al iniciarse el mismo era de cuarenta y cuatro mil seiscientos veinte y cuatro dólares con veinticinco centavos, aumento debido principalmente al incremento del pasivo.

Las utilidades netas del ejercicio fueron de US\$ 37.568,91

Los principales indicadores fueron:

	<u>1999</u>	<u>2000</u>
Índice de liquidez	2.49	1.35
Apalancamiento	0.05	0.18

Recomiendo a los Srs. Accionistas aplicar la utilidades del ejercicio de la siguiente manera: US\$ 4.333,47 a Reserva Legal, a Reserva Facultativa US\$ 1.186,90 y un dividendo en efectivo de US\$ 32.048,54 que deberá ser pagado lo mas pronto posible de acuerdo a la disponibilidad de la Compañía.

Es mi recomendación que se incremente el mantenimiento de los bienes de propiedad de la compañía para tratar de conseguir ingresos sostenidos durante el ejercicio de 2000.

Pongo a vuestra disposición el balance general y el estado de pérdidas y ganancias, rogándoles nos hagan conocer cualquier aclaración que sea necesaria.

Atentamente,

27 ABR. 2001

MARIA TERESA GINATTA DE NARANJO
GERENTE GENERAL

