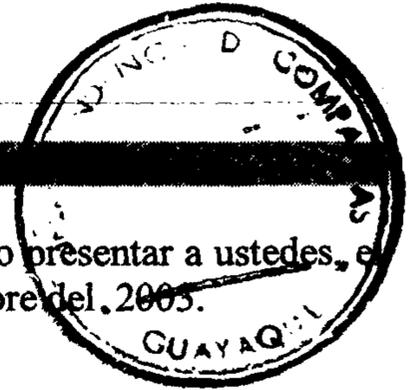


29 ABR. 2004

**INMOBILIARIA SANTA VICTORIA S.A.**

En cumplimiento de las disposiciones Legales y Estatutos pertinentes, me permito presentar a ustedes, el informe correspondiente a las operaciones del periodo terminado al 31 de Diciembre del 2003.

**1. ENTORNO SOCIO ECONOMICO DEL PAIS**

La expectativa que existió al inicio del año 2003 para ver que políticas generales se aplicarían a la economía del país por parte del equipo económico del Gobierno del Ing. Lucio Gutiérrez B., solo quedaron en expectativas ya que no han existido reformas profundas que permitan impulsar una completa reactivación de los diferentes aparatos productivos.

A esta falta de definición se suman las diferentes denuncias de corrupción en instituciones estratégicas del Gobierno como son los sectores energéticos y de telecomunicaciones, que restan importantes ingresos fiscales que deben ser canalizados en obras hacia el sector social. Otro factor negativo de importancia es la inseguridad jurídica existente que sumada a los anteriores señalados, no permiten la venida de inversiones extranjeras tan importantes para el desarrollo de la economía de un país como el nuestro.

Ante tales factores y eventualidades la administración de la empresa en el 2003, requirió de decisiones concretas y ajustes que permitieron el manejo de sus operaciones en forma optima.

Los siguientes son algunos de los principales indicadores del comportamiento de la economía ecuatoriana al termino de año 2003 y en relación con 2002.

Indicadores	2003 %	2002 %
Inflación Anual	6.07	9.36
Tasa de interés legal	11.80	14.55
Crecimiento en el pib	3.00	3.20

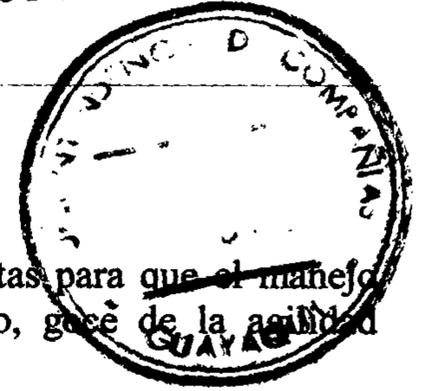
**2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS**

Con el propósito de ofrecerles una apreciación adecuada de los resultados indico que no se ha alcanzado con el objetivo previsto por lo que presento los dos elementos más importantes en la actividad de la empresa en US\$.

COMPARATIVO	
	En Miles de Dólares
Ventas Netas 2003	16,758
Ventas Netas 2002	9,186
<b>Variación más (menos)</b>	<b>7,572</b>
Utilidad (Pérdida) Neta 2003 *	6,232
Utilidad (Pérdida) Neta 2002 *	4,772
<b>Variación más (menos)</b>	<b>1,460</b>

De lo expuesto, podemos decir que la compañía a tenido una recuperación financiera obteniendo ingresos por el arriendo de su inmueble por lo que a podido cubrir satisfactoriamente los gastos generales y ha manteniendo una conservadora estructura financiera y adecuado control.

**29 ABR. 2004**



**3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL**

Agradezco la amplitud de la delegación entregada por ustedes señores accionistas para que el manejo administrativo y desenvolvimiento de la gestión que me habéis encomendado, gozè de la agilidad necesaria.

De acuerdo a los estatutos de la Compañía y a la ausencia de un Directorio permanente que determine y oriente la gestión, he gozado de las amplísimas facultades otorgadas. Sin embargo las continuas reuniones de trabajo y consultas que he mantenido y realizado con todos y cada uno de ustedes, me revela la necesidad de ampliar detalles.

Por otra parte dejo constancia que no hubo instrucción particular alguna que sea del caso explicarla en cuanto su cumplimiento.

**4. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA**

A continuación presento a ustedes, un cuadro comparativo de los elementos básicos.

DESCRIPCION	En Miles de US\$		Variación	
	2003	2002	US\$	%
Total Activos	24,588	13,874	10,713	77
Ventas Netas	16,758	9,186	7,572	82
Utilidad Antes Partic.Lab.e Impuesto a la Renta	8,309	6,362	1,947	31
Utilidad (Pérdida) Neta	6,232	4,772	1,460	31
Cuenta por Cobrar	3,450	-	3,450	100
Activos Fijos Netos	3,273	105	3,167	3,003
Capital Social	1,000	1,000	-	-
Reservas	10,297	5,526	4,772	86
Capital Adicional **	3,865	506	3,358	663

**5. ASPECTO ADMINISTRATIVO. LABORALES Y LEGALES DEL AÑO 2003**

Debo informarles señores Accionistas que no existe ninguna variación en el tradicional sistema administrativo de la empresa con respecto a las normas implementadas desde el comienzo de mi gestión. En materias de Administración el poder decirles que no existen novedades es realmente positivo. La gestión es llevada adelante con un seguimiento cercano de los problemas y con resoluciones también directas e inmediatas. El permanente contacto con la realidad de una empresa es la norma de trabajo y el mantenerlos a ustedes constantemente informados de los aspectos administrativos diarios me releva de extenderme en esta materia del informe.

**6. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA**

Mi recomendación a la Junta General de Accionistas es mantener los ingresos por arriendo de los inmuebles para obtener ingresos y así poder cubrir los impuestos fiscales, municipales y los gastos generales en los años siguientes.

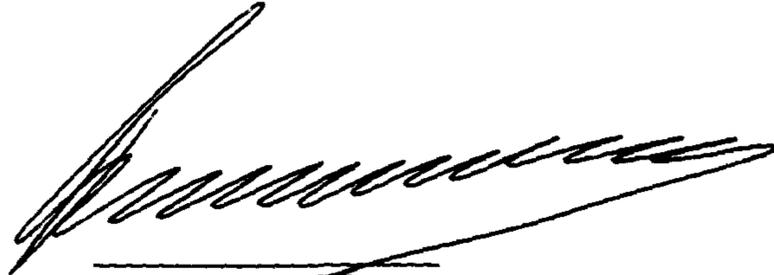
**INMOBILIARIA SANTA VICTORIA S.A.**

---

**7. CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL**

La Compañía Inmobiliaria Santa Victoria S.A. no ha incumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derecho de autor.

**P' INMOBILIARIA SANTA VICTORIA S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
**GERENTE**



**4 y ABR. 2004**