

**A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA LOS VENTANALES IMLOVEN CIA.LTDA.**

Presento a la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Los Ventanales Imloven Cia.Ltda., en cumplimiento a lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa y a lo tipificado en el Artículo 305 numeral 4 y 331 de la Ley de Compañías vigente, el informe de mi gestión administrativa por el periodo comprendido entre el 1 de Enero al 31 de diciembre de 2002, en concordancia con la Resolución No. 92-1-4-3-0013 de la Superintendencia de Compañías.

Nuestro País en el año 2002, se mantiene con el nuevo esquema monetario, dando relativa tranquilidad a los agentes económicos y al país.

En este periodo se realizó un nuevo cambio de Gobierno, el mismo que fue electo por votación popular, dentro de su plan de gobierno se pudo firmar un acuerdo de contingencia con el Fondo Monetario Internacional, lo cual ha insertado nuevamente a nuestro país en la comunidad internacional. Esto le dio posibilidades de abrir nuevas líneas de créditos y vientos de esperanza volvieron a envolver a la empresa privada.

La crisis bancaria se mantendrá mientras no exista una reprogramación de las obligaciones que están agobiando al sector privado, especialmente de la costa. Se mantuvo la Ley y posterior reglamento de reestructuración de pasivos superiores a los cincuenta mil dólares, que tiene como objetivo precautelar los intereses de la Banca Estatal, que es hoy mayoría, el mismo que no recibió casi ninguna acogida por parte de sus potenciales beneficiarios.

Todos los ciudadanos hemos mantenido una posición de confianza ante el Sector Financiero y los rumores en relación con la mala situación de importantes bancos privados se mantuvieron, a la vez que se incrementaron los depósitos, y se redujo los intereses de la Banca Privada.

La corrupción, enquistada en todos los órdenes de nuestra república merece de parte de Gobierno una especial consideración. Igualmente el desempleo que pese a haber disminuido continúa generando miseria y delincuencia.

Se calcula que durante el año 2001, 150.000 ecuatorianos abandonaron el país rumbo España y en el año 2002 subieron a 200.000, lo cual constituyen cifras verdaderamente alarmantes, puesto que profesionales y mano de obra calificada, seguirán tratando de buscar una remuneración que les permita vivir dignamente. Las remesas enviadas por los que emigraron hacia Europa y Estados Unidos principalmente constituyen el segundo mayor ingreso del presupuesto general del Estado, solo por debajo de los petroleros.





El precio del petróleo se mantuvo muy por encima de lo proyectado y este excedente en los ingresos le permitió al Gobierno Nacional poner sus cuentas en orden y proporcionar un relativo mejoramiento en la economía.

En general este año, fue bastante mejor que el anterior, pero un crecimiento sostenido en nuestra economía, dependerá principalmente de que se mantenga el acuerdo de Contingencia con el Fondo Monetario Internacional, supeditado a que se cumpla con el resto de ajustes fiscales que este organismo exige como el incremento del impuesto al valor agregado y se mantenga la buena Administración para la Recuperación de los Tributos Internos, los mismos que aumentaron por medio del Servicio de Rentas Internas, la construcción del Oleoducto para Crudos Pesados, así como de los consensos políticos que puedan lograrse entre el poder Ejecutivo y Legislativo, que sigue constituyéndose en la principal fuente de incertidumbre en nuestro futuro.

Con ese entorno, el margen operativo a Diciembre fue positivo y se espera que la reactivación económica sea consolidada con políticas adecuadas por parte del gobierno, lo cual permitirá una recuperación del poder adquisitivo y con ello una normalización de la demanda.

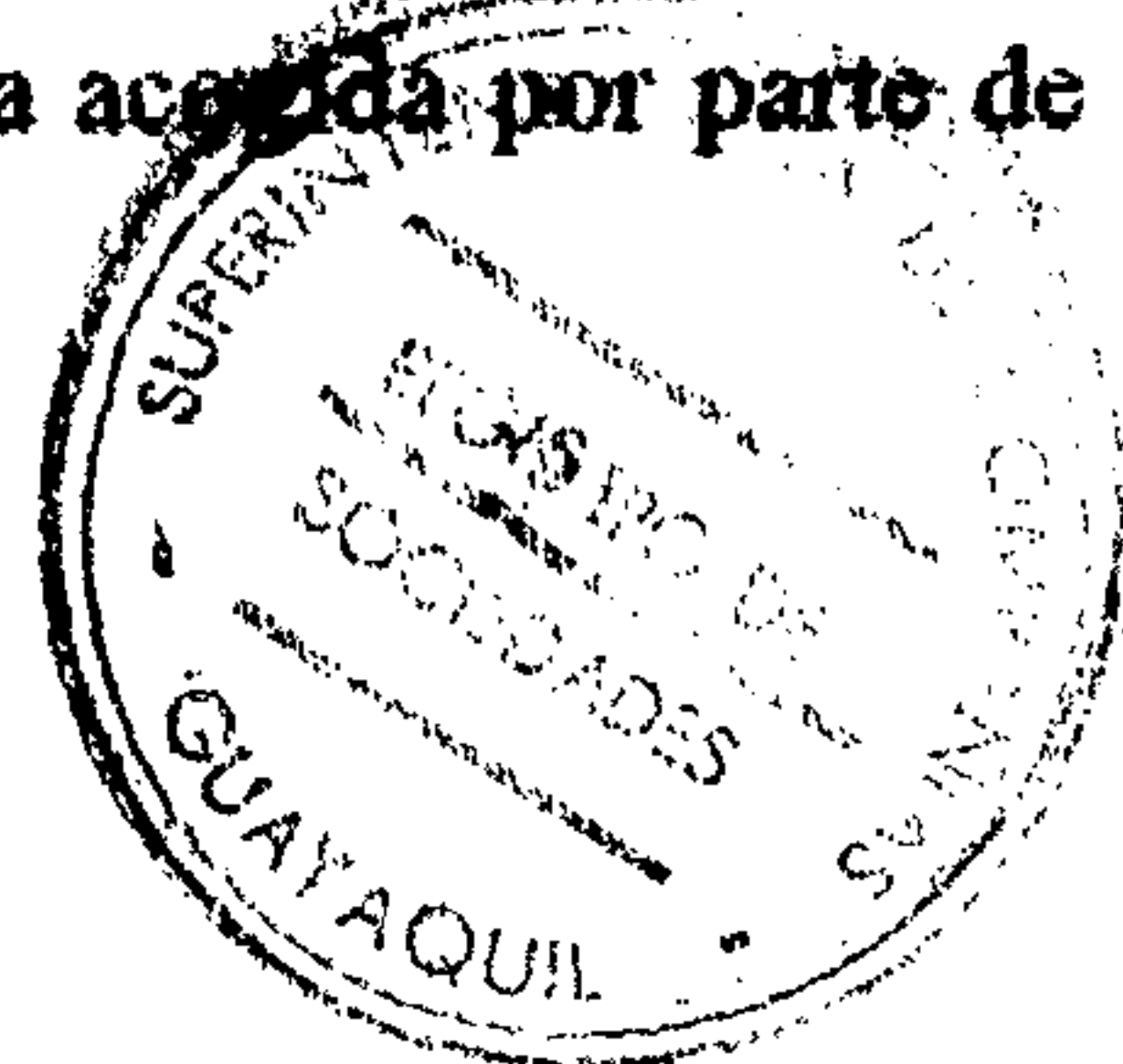
	( Miles de Dólares )		
	2002	2001	AUMENTO
<b>TOTAL VENTAS DOLARES</b>	30.130	20.460	32,09%
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	28.886	22.315	22,75%
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	42.474	17.334	-59,19%

La Ventas por concepto de Arriendo aumenta en un 32,09%, ya que en este ejercicio económico se mantuvo una margen operativo del 4,13% del costo con relación a las ventas netas.

En las cuentas por cobrar se obtuvo un promedio de días en la calle de 27 días. El porcentaje con relación a las ventas, de los gastos administrativos se incrementa en un 22,75% con relación al Ejercicio anterior.

Para el año 2003, debemos considerar como requisito indispensables el realizar las inversiones adecuadas que nos permitan lograr mayor productividad y ventas, así como un incremento en el Arriendo del 20%, así como una Agresiva Estrategia de Ventas.

La crisis bancaria se mantendrá mientras no exista una reprogramación de las obligaciones que están agobiando al sector privado, especialmente de la costa. Se mantuvo la Ley y posterior reglamento de reestructuración de pasivos superiores a los cincuenta mil dólares, que tiene como objetivo precautelar los intereses de la Banca Estatal, que es hoy mayoría, el mismo que no recibió casi ninguna acogida por parte de sus potenciales beneficiarios.





En este periodo del 2002, nos acogimos a este programa, el mismo que se realizo un Convenio de Reestructuración de la deuda que se mantenía con el Banco del Pacifico según detalle:

Deuda Total del Cliente	\$ 201.871,33
(-) Dacion de Pago	\$ 125.545,40
(-) Pago en Efectivo Enero/2002	\$ 20.000,00
(-) Abono en efectivo al Capital a la fecha de implementacion	\$ 123,93
<b>SALDO REESTRUCTURADO</b>	<b>\$ 56.202,00</b>

La empresa ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, así mismo debo manifestar que en este ejercicio económico se registro la transferencia de la perdida del Ejercicio Económico de 2001 a la cuenta de Reserva Capital de acuerdo a la Ley de Compañías y a la Ley de Régimen Tributaria Interna.

La Perdida del Ejercicio Económico del 2002 se debe principalmente a sus gastos No Operacionales no provisionados (Contingencias) en el Presupuesto del 2002, y al endeudamiento de la empresa a las entidades bancarias, las mismas que fueron afectadas en los Gastos Financieros, que tuvo una incidencia del 57,53% en relación de las ventas.

Debido al incremento del dólar, la inflación, producto de la inestabilidad Económica del País, se realiza la provisión de la Amortización del Diferencial Cambiario del periodo 2002, el mismo que dio como resultado el 108,99% con relación a las ventas totales.

Deseo agradecer el apoyo de nuestros acreedores, clientes y especialmente a cada uno de nuestros trabajadores y funcionarios, por el invalorable aporte en los resultados obtenidos en 2002, creemos que trabajando en condiciones adversas damos diario testimonio de nuestra inquebrantable fe en el futuro de esta empresa como un negocio rentable y valido.

Atentamente,

**MARIA ELENA LANIADO**  
**PRESIDENTA EJECUTIVA**

Guayaquil, Mayo del 2003

28 MAYO 2003

