

Guayaquil, Marzo 28 del 2002

Señores  
ACCIONISTAS DE  
"INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A."  
Ciudad

De mis consideraciones:

En mi calidad de Gerente y Administrador de "Inmobiliaria Encalada Mora C.A.", de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías, presento a ustedes mi informe anual referente a mi administración durante el ejercicio económico que va del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2001, al que acompaño el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Balance de Comprobación, así como los anexos respectivos.

Como se observará de las partidas señaladas en el referido Balance, en el ejercicio económico del 2001 hemos tenido un resultado alentador y superior al del ejercicio anterior. Así tenemos que en el ejercicio del 2001 se establece una utilidad neta o líquida de USD.11.737,66 a diferencia del resultado del año anterior que fue de USD. 6.039,06. Al hacer un análisis comparativo con los años anteriores, podemos establecer que esta compañía inmobiliaria va en constante crecimiento, alcanzando resultados favorables de año a año, lo que deja entrever que existe una buena administración y una prolija conducción de sus actividades. Por ejemplo en el año de 1998 la utilidad neta del ejercicio fue de USD.273,60; en 1999 el resultado del ejercicio económico acusó un decrecimiento a USD.72,39; para recuperarse en el ejercicio del 2000 cuya utilidad neta ascendió a USD. 6.039,06 , hasta llegar al resultado del ejercicio actual del 2001 que es de USD.11.737,66.



Consecuentemente los ingresos fueron aumentando de ejercicio a ejercicio y en 1998 estos ingresos totales fueron de USD. 7.007,80; en 1999 estos ingresos totales fueron de USD.4.842,86; en el 2000 fueron de USD. 30.308,62; y en el año 2001 fueron de USD. 44.118,20.

Lo que ocurre es que así mismo como mejoran los ingresos, también van subiendo los gastos de administración cosa paradójica en una economía dolarizada como la de nuestro País, en donde suben constantemente los insumos, transportes, mano de obra, impuestos, etc. dando como resultado que los gastos de administración también se incrementen de ejercicio a ejercicio.

Sin embargo en el presente ejercicio del 2001 estos gastos de administración disminuyeron, comparados con los del ejercicio inmediato anterior, es decir que los gastos operacionales del 2001 han sido USD.14.876,78, esto es inferiores a los del 2000 que llegaron a USD. 16.482,92. Es decir que mediante una política de mucha auteridad y control de gastos si se pueden obtener buenos resultados.

Abrigo la esperanza que en el futuro sigamos obteniendo estos resultados y que cada día mejore el rendimiento de la empresa.

Espero que los Estados Financieros que pongo a vuestra consideración los encuentren conforme y merezcan la aprobación correspondiente.

Atentamente,

ABG. LUIS COTTO

GERENTE



20 MAYO 2002