

Guayaquil, 28 de Abril de 2000

Señores Accionistas:

En cumplimiento de expresas disposiciones estatutarias, me es grato presentar ante la Junta General de Accionistas de **"YNBITAL" INMOBILIARIA MONUMENTAL C. LTDA.** El informe anual sobre las actividades administrativas y financieras de la compañía, desarrolladas durante el ejercicio económico de 1999.

**SITUACION ECONOMICA
FACTORES EXTERNOS:**

- A partir del mes de Enero del 2000 empieza a regir un nuevo impuesto al cual se lo llama " Impuesto a la Circulación de Capital. Este impuesto que reemplazaría al Impuesto a la Renta, motivó la fuga de capitales al exterior. Esto ayudó aún mas a la crisis bancaria, que terminaría en la desestabilización del sistema bancario privado nacional.
- La inflación anual de 1999 fue del 53%
- Debido a la gran brecha fiscal que se agrega a la crisis bancaria los inversionistas se refugian en el dólar. El BCE abandona las bandas cambiarias, y permite la libre flotación, elevándose drásticamente la cotización del dólar, alimentando la inflación e introduciendo la recesión.

Tipo de cambio al 31/Diciembre/98	S/. 6.880
Tipo de cambio al 31/Diciembre/99	S/. 21.050
Diferencial Cambiario	S/. 14.170 206%

- La contracción de la economía no se pudo evitar. El dólar se disparó, los depósitos congelados, las huelgas, paros y feriados bancarios han sido la norma del gobierno.

RESULTADOS DEL EJERCICIO:

Por las dificultades políticas y económicas experimentadas por el país durante 1999, la compañía arrojó una pérdida de S/. 580.000



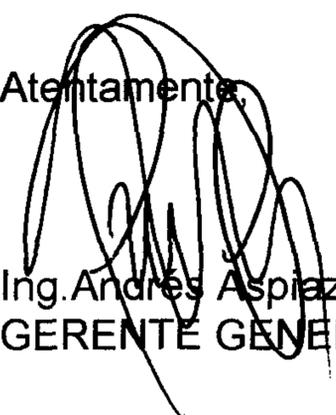
Al igual que otras empresas, los resultados nuestros se vieron afectados por la depreciación del dólar, comentado en líneas anteriores.

En el aspecto tributario, Según la Ley de Régimen Tributario Interno para el año 1999 existen dos ejercicios fiscales: Enero a Abril y Mayo a Diciembre. En el primer período se derogó el Impuesto a la Renta, mientras que en el segundo se lo restituyó, por lo que para este año se efectuaron dos declaraciones, el primero de carácter informativo y el segundo de carácter fiscal.

Hechos sobrevinientes: Se expidió la Ley No. 2000-4 (Ley para la transformación económica del Ecuador), en la que adoptan medidas radicales para superar la crisis económica que soporta el país. Entre las principales reformas tenemos:

- Se establece la relación fija e inalterable de S/. 25.000 por cada dólar
- El BC no podrá realizar la emisión de nuevos sucres
- Las operaciones realizadas por o a través del sistema financiero se expresarán en dólares
- Las tasas de intereses activas y pasivas se desagian a partir del 11 de Enero/2000
- La contabilidad se llevará en dólares.

Atentamente,



Ing. Andrés Aspiazu
GERENTE GENERAL