

INFORME DEL CIERRE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE/99

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/99

1. ENTORNO SOCIO ECONOMICO DEL PAIS

Precisar el entorno económico del país en 1999 a la fecha de emisión de este informe, es fácil, y se identifica en una sola palabra "Catastrófico". Nunca en la vida constitucional del país habría surgido tal peligro en todo los estamentos económicos, políticos, sociales y culturales, no existía un rumbo en las políticas económicas del gobierno; lo cual, pulverizo a muchas empresas y obligó a miles de ecuatorianos a ser despedidos. Agravados mas aun con sus ahorros congelados en bancos inexistentes. Nuestra empresa no estuvo exenta de este peligro y administrar bajo estas circunstancias no fue fácil.

Los siguientes son algunos de los principales indicadores del comportamiento de la economía ecuatoriana al término de año 1999 y en relación con 1998.

	1998	1999
Tipo de Cambio (cierre)	6.890	18.350
Inflación Anual	43.4	53.3
Devaluación Anual	55.3%	166.3

2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS

Con el propósito de ofrecerles una apreciación adecuada del cumplimiento de los objetivos previstos, presento a ustedes el nivel alcanzado en dos de los elementos más importantes en la actividad de la empresa, comparados con el año anterior debidamente ajustados por inflación y traducidos en USD dólares.



EDIFICIOS S.A..

	TOTAL HISTÓRICO	AJUSTES DIFERENCIAS	RESUMEN
Ventas Netas 1998	48.000.000	73.584.000	6.966,6
Ventas Netas 1999		23.100.000	1.258,8
Variación más (menos)		(50.484.000)	(5.707,8)
Utilidad (Pérdida) Neta 1998	13.037.188	19.986.009	1.892,1
Utilidad (Pérdida) Neta 1999		17.966.455	979
Variación más (menos)		(2.019.554)	(913,1)

De lo expuesto, podemos decir que los resultados en suces alcanzados son satisfactorios y responden a una conservadora estructura financiera de la empresa y adecuado control de gastos e inversiones prioritarias. Sin embargo los cuales, deben ser observados críticamente a la luz del cumplimiento de objetivos en USD dólares.

* Ventas Netas Históricas 1998 T/C 6.890 Cierre 1998

** Ventas Netas 1999 T/C 18.350 Cierre 1999

3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Debo agradecer la amplitud de la delegación entregada por ustedes señores accionistas para que el manejo administrativo y desenvolvimiento de la gestión que me habéis encomendado, goce 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 en la Junta General celebrada en año anterior no hubo instrucción particular alguna que sea del caso explicarla en cuanto su cumplimiento.

4. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS. LABORALES Y LEGALES DEL AÑO 1998

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.

18 ABR. 2000

5. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

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



	1998	1999	2000	
Total Activos	284.167.653	354.484.940	70.317.287	25
Ventas Netas	48.000.000	23.100.000	(24.900.000)	(52)
Util.antes partic.labor.e imp.a la renta (Perd)	13.093.508	14.361.767	1.268.259	10
Utilidad (Perdida) Neta	13.037.188	17.966.455	4.929.267	38
Inv.Prod.Terminado	-0-	-0-	-0-	-0-
Inv. Materia Prima	-0-	-0-	-0-	-0-
Cuentas por Cobrar Clientes	63.119.442	123.026.547	59.907.105	95
Cuentas por Cobrar otros	-0-	-0-	-0-	-0-
Activos Fijos Netos	129.864.897	195.542.092	65.677.195	51
Reserva Legal	1.653.917	2.957.636	1.303.719	79
Reserva por revalorización del Patrimonio	90.388.280	161.837.610	71.449.330	79
Reexpresión monetaria	3.712.527	-0-	(3.712.527)	100

6. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

La recomendación a la Junta General de Accionistas es en el sentido de que el total de las utilidades netas de la empresa, luego de la apropiación que por Ley debe hacerse, sean llevadas a reservas facultativas.

P'(EMPRESA)



GERENTE



19 ABR. 2000