

**INFORME DEL GERENTE  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA ELICEFA S. A.  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
EJERCICIO 2002**

En cumplimiento con las disposiciones en vigencia, esta gerencia tiene a bien someter a consideración de la Junta General de Socios el siguiente informe que corresponde al ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2002.

**1.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS**

A nivel mundial el 2002 fue un año tenso e inestable en que las economías se deterioraron y la población sufrió con la perspectiva de una posible guerra de EEUU con Irak y ataques terroristas. En América Latina, Brasil dio un paso histórico hacia la izquierda y Argentina se derrumbó bajo el peso de su deuda. Estos factores permitieron que la economía latinoamericana se estancará.

Al cierre del ejercicio 2002 tomó de sorpresa a los ecuatorianos, al ser elegido Presidente de la República el Coronel Lucio Gutierrez, poniendo al descubierto el rechazo a los políticos de siempre y el eco a la rebelión del 21 de Enero del 2000 para la caída del gobierno de Mahuad.

Al cierre del ejercicio 2002 la inflación anual alcanzó el 9.36% que comparada en el año anterior que fue del 22.40% hemos obtenido una reducción del 13.04%. El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre del 2002 alcanza el 3.4% debido a las mejoras obtenidas en la actividad petrolera y de la construcción.

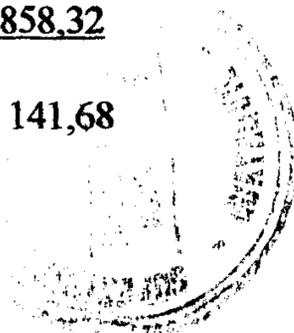
La Balanza Comercial muestra en este año un monto negativo de US \$ 976 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 5,030 millones y las importaciones a un total de US \$ 6,006 millones. La RMLD se disminuye a US \$ 1,008 millones al cierre del 2002.

**2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS**

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2002 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

**ESTADOS DE RESULTADOS**

	( EN DOLARES)
VENTAS NETAS	2.000,00
COSTOS DE VENTAS	<u>0,00</u>
UTILIDAD BRUTA	2.000,00
GASTOS DE VENTAS	0,00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	<u>1.858,32</u>
UTILIDAD OPERATIVA	141,68



23 JUN. 2004

OTROS INGRESOS	0,00
OTROS EGRESOS	<u>0,00</u>
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTOS</b>	<b>141,68</b>
PARTIC. TRABAJADORES	21,25
IMPTO A LA RENTA	<u>30,11</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>90,32</b>

Como se puede observar la empresa INMOBILIARIA ELICEFA S. A. ha cumplido a entera satisfacción las proyecciones de ventas.

### 3.- PRINCIPALES ASPECTOS LEGALES

Todas las disposiciones tanto del Directorio, como de la Junta General de Socios se han cumplido satisfactoriamente.

### 4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

### 5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa INMOBILIARIA ELICEFA S. A., es dueña de un bien inmueble y en la actualidad lo tiene alquilado.

### 6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002

A continuación podemos ver los índices financieros para el año terminado 2002

<b>A.- INDICE DE LIQUIDEZ</b>	<b>2002</b>
1.- RAZON CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE /	
PASIVO CORRIENTE	
RAZÓN	55.19
<b>B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b>	
1.- RAZON DE DEUDA	
DEUDA TOTAL /	
PATRIMONIO	
RAZON	N/A
<b>C.- INDICE PATRIMONIO</b>	
PATRIMONIO /	
ACTIVO TOTAL	

21 JUN. 2004

RAZON	0.99
<b>D. INDICE DE RENTABILIDAD</b>	
1.- MARGEN NETO / VENTAS NETAS	
RAZON	0.05

**7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2003**

Recomendamos a la Junta General que mantenga las políticas actuales sobre el control dentro de la Compañía para que nos permita tener un crecimiento futuro sostenido.

El presente informe queda a disposición de los señores Socios a fin de que sea sometido a consideración y aprobación por parte de la Junta General de Socios.

Muy atentamente,



SRA. CECILIA CHEDRAUI SAAB  
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2003



21 JUN. 2004