

**INFORME DEL GERENTE
COMPAÑÍA INMOBILIARIA ELICEFA S.A..
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2003**

En cumplimiento con las disposiciones en vigencia, esta gerencia tiene a bien someter a consideración de la Junta General de Accionistas el siguiente informe que corresponde al ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2003.

1.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

El Gobierno del coronel Lucio Gutiérrez no ha sido totalmente satisfactorio durante el año 2003: La estabilidad económica del país en lo macroeconómico al bajar la inflación, aunque en lo micro fue descuidada, durante su campaña hizo promesas que no pudo cumplir en el 2003, quizás por la presencia de colaboradores inexpertos. El régimen paso de la ingenuidad a la incompetencia. El país no olvida que ofreció una lucha frontal contra la corrupción, disminución de la pobreza y una reestructuración política del Estado.

El Gobierno ecuatoriano culmina el año consiguiendo una de las metas prometidas al Fondo Monetario Internacional (FMI): reducir la inflación. Sin conceder mayor espacio a los cuestionamientos, el INEC destacó el control del proceso inflacionario que culmina en el 6.07% para este año; una reducción de 3 puntos en relación a los 9.36% del año 2002.

En lo internacional el 18 de marzo del 2003 se concreto la invasión bélica de los EE. UU. a Irak, que según el presidente Bush era para eliminar la amenaza de la guerra nuclear y devolverle el control del país a su pueblo.

La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo negativo de US \$ 59 millones en el 2003 frente al 2002 cuando registro US \$ -969 millones. Las exportaciones aumentaron 19% de 5.036 a 6.038 millones de dólares, sustentado básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional y el buen desempeño de las exportaciones no petroleras. Las importaciones crecieron apenas 1.53 % de 6.005 a 6.097 millones de dólares.

El Producto Interno Bruto (PIB) en el año 2003 suma 26.844 millones de dólares, con una variación anual del 3% que comparado con el registrado 2002 que fue 3.4 % existe una desmejora en el crecimiento económico. Al cierre 2003, la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad (RMLD) alcanzó un monto de 1240 millones de dólares. La deuda pública externa en diciembre del 2003 terminó en 11.493 millones de dólares que representa un 43% del PIB. Con respecto al año anterior se observa una disminución de 1%. 16 SET. 2004

La tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador en diciembre del 2003 se ubicó en 11.19% y la tasa pasiva en 5.51%, con respecto a diciembre del 2002 la tasa activa ha disminuido 1.58 puntos en tanto que la tasa pasiva aumentó 0.54 puntos.

Los depósitos que mantienen los Bancos en el exterior se ubicaron a diciembre del 2003 en 936 millones según la Superintendencia de Bancos, esto significa un 26.2% más que el año 2002 que fue de 687.3 millones.



2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2003 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS

EN DOLARES

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| VENTAS NETAS | 3.600.00 |
| COSTO DE VENTAS | 0.00 |
| UTILIDAD BRUTA | <u>3.600.00</u> |
| | |
| GASTOS DE VENTAS | 0.00 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 3.171.32 |
| | |
| UTILIDAD OPERATIVA | <u>428.68</u> |
| | |
| OTROS INGRESOS | 0.00 |
| OTROS EGRESOS | <u>0.00</u> |
| | |
| UTILIDAD NETA ANT.PART.E | |
| IMP. | <u>428.68</u> |

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 Accionistas se ha cumplido satisfactoriamente.

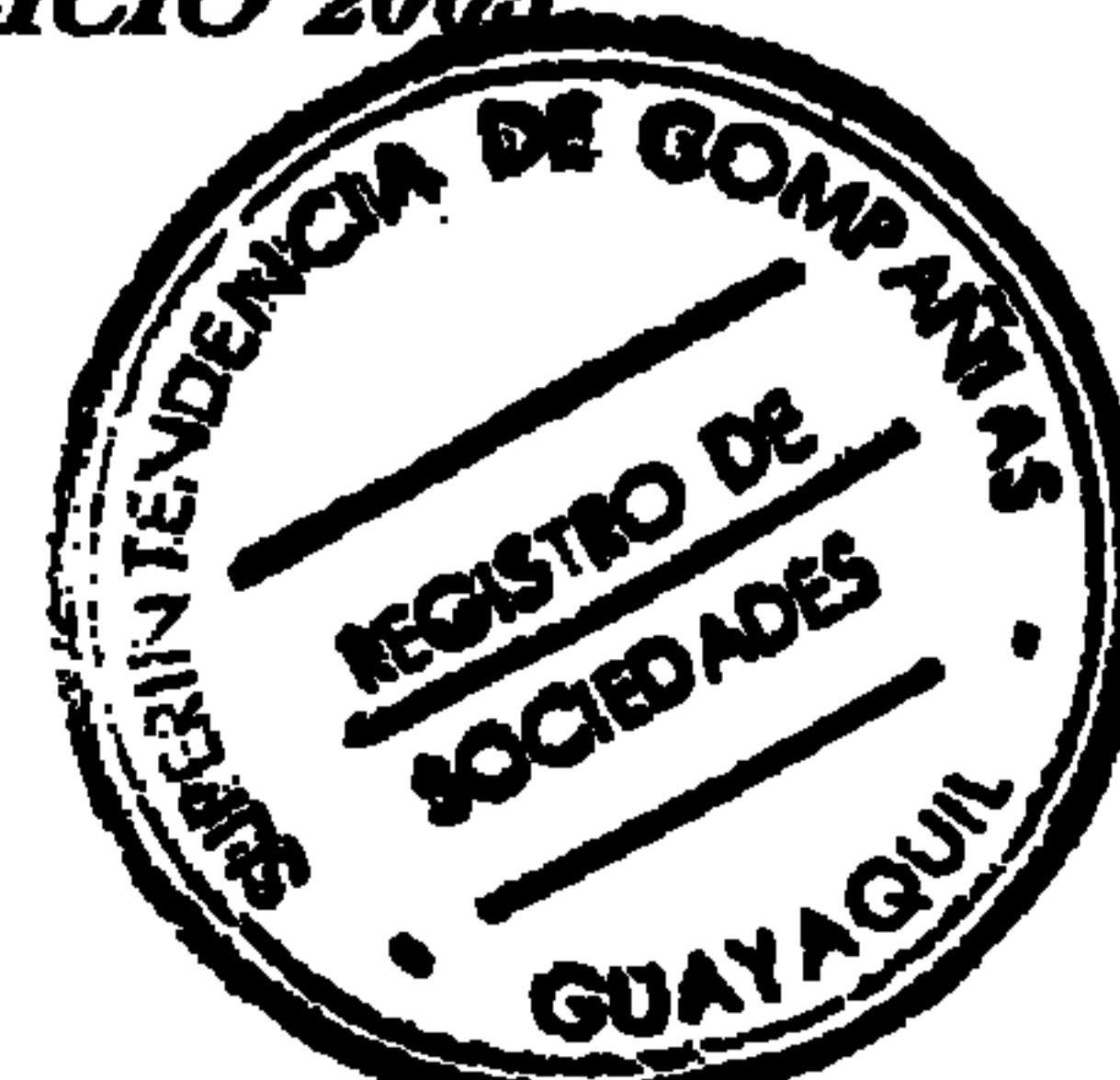
4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad

5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa INMOBILIARIA ELICEFA S.A., es dueña de un bien ~~que~~ ^{que} al ~~31 de~~ ^{31 de} 2004 momento lo tiene alquilado.

6.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2003



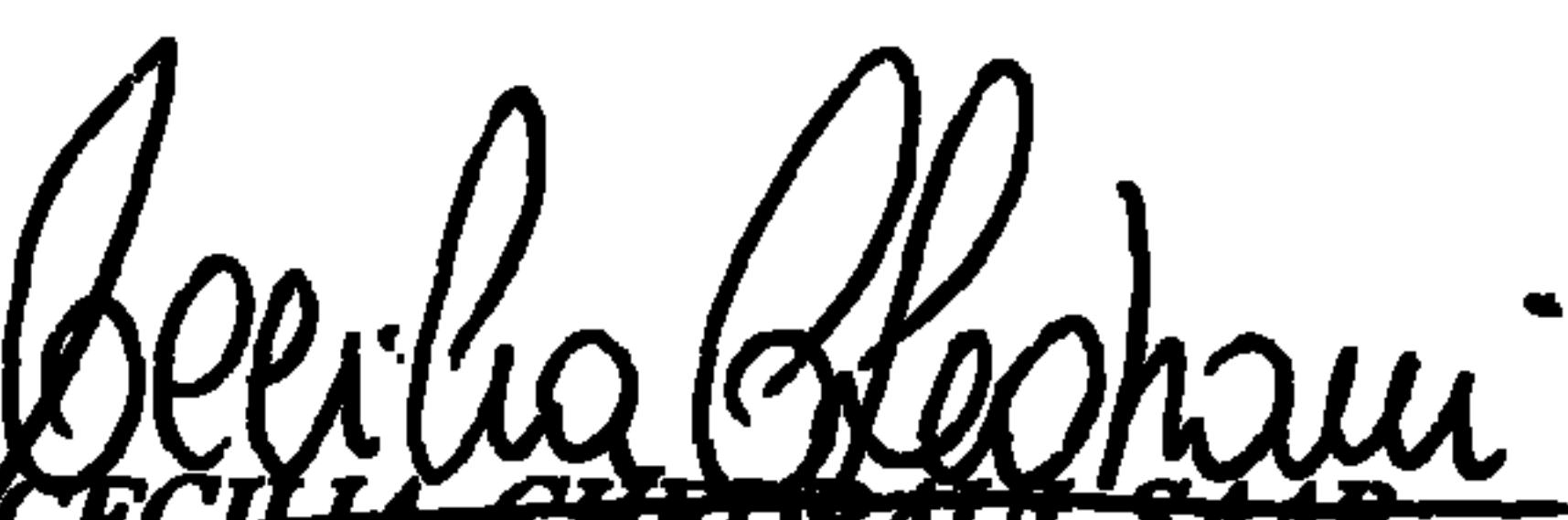
A continuación podemos ver los índices financieros para el año terminado 2003.

| | | 2003 |
|-----------------------------------|--|--------|
| A. INDICE DE LIQUIDEZ | | |
| 1. RAZON CORRIENTE | ACTIVO CORRIENTE PASIVO CORRIENTE | 269.58 |
| B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO | | |
| 1. RAZON DE DEUDA | DEUDA TOTAL PATRIMONIO | 0.01 |
| C. INDICE PATRIMONIO | | |
| | PATRIMONIO ACTIVO TOTAL | 0.99 |
| D INDICE DE RENTABILIDAD | | |
| | MARGEN NETO VENTAS NETAS | 0.08 |

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2004

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 Accionistas a fin de que sea sometido a consideración y aprobación por parte de la Junta General.


CECILIA CHEDRAUI SAAB
GERENTE GENERAL

Guayaquil marzo 31 del 2004

15 SET. 2004

