

INFORME DEL GERENTE SRA. ROSA ERRAEZ DE ANCAEADA A LOS  
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA "MODERNAS VIVIENDAS AMERICANAS S.A.  
" POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO DE 1.996.

Guayaquil . Julio 4 de 1.997

Señores accionistas:

Me es grato presentar mi informe como Gerente de la Compañia "MODERNAS VIVIENDAS AMERICANAS S.A" y poner en consideración los resultados económicos y administrativos de la misma durante 1.996.

"MODERNAS VIVIENDAS AMERICANAS S.A" , es una empresa que se dedica a administrar sus bienes inmuebles por lo que sus ingresos estan dados por la recaudación de s/.76'861.789 .Como Uds.conocen desde hace algunos años los cánones de arrendamientos no se han incrementado de acuerdo con la inflación y con el alto costo del mantenimeinto de los inmuebles tales como:impuestos,energia eléctrica,agua potable,sueldos y demás gastos que especialmente durante el año 1996 se han incrementado.A esto se añade que existe una cartera vencida,por cuanto muchos arrendatarios deben algunos meses de arriendo .

Los gastos incurridos en el presente ejercicio mas las depreciaciones de ley,producen un gasto total de s/. 86'860.621 En consecuencia la empresa ha tenido una perdida de ejercicio de s/. 9'998.832 .

En el patrimonio existe la cuenta Reservas por Revalorización Patrimonial que asciende a s/. 81'882.181 .De esta manera encontrarán Uds.que los estados financieros demuestran que la compañía tiene que realizar ujostes en sus ingresos por cánón de arrendamientos.

Agradezco la colaboración y confianza brindada por los señores accionistas, y con la seguridada del haber cumplido a cabalidad con la misión a mi encomendada me suscribo de ustedes.

Atentamente:

*Rosa E de Encalada*  
SRA. ROSA ERRAEZ DE ANCAEADA  
GERENTE.

MODERNAS VIVIENDAS AMERICANAS S.A.

G E R E N T E

