

INFORME DEL GERENTE SRA. ROSA ERRAEZ DE ENCALADA 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 mantenimiento de los inmuebles tales como: impuestos, energía eléctrica, agua potable, sueldos y demas 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/. 81'382.181 . De esta manera encontrarán Uds. que los estados financieros , demuestran que la compañía tiene que realizar ajustes en sus ingresos por canon de arrendamientos.

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

Atentamente:

Rosa E de Encalada

SRA. ROSA ERRAEZ DE ENCALADA .
GERENTE. -

MODERNAS VIVIENDAS AMERICANAS S.A.

GERENTE

