

**INFORME DEL GERENTE  
COMPANÍA INMOBILIARIA ALAN S A  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
EJERCICIO 1999**

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 1999.

**1.- ENTORNO ECONOMICO**

El año 1999 fue un periodo muy difícil, con peligro de hiperinflación y muchas solicitudes para la salida del presidente de la Republica. Fue la peor crisis económica de los últimos 30 años, un sistema financiero decayente que permite en marzo de este año la iniciación del feriado bancario que origina el congelamiento de fondos en perjuicio de los sectores económicos del País. Desde este mes la crisis estructural de la sociedad ecuatoriana se precipitó hasta las condiciones lamentables con las que concluye el año, su meta final una desmedida devaluación e inflación que afecta directamente a los extractos sociales de menores recursos.

El País está estancado en monopolios estatales como el servicio telefónico, petróleo y electricidad, que otros países ya han vendido a la sociedad privada. El gobierno del Dr. Mahuad heredó graves problemas e irresponsabilidades de gobiernos anteriores. Las cuentas electorales descubren un régimen de hipoteca hacia el sector bancario. El Congreso Nacional aprobó que la AGD devuelva ilimitadamente los fondos de los depositantes lo que descalabró la economía nacional.

El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre de 1999 fue del (7.3%). Así mismo, el monto de importaciones de 1999 alcanzaron 2557 millones contra 5109 millones de 1998 (hubo una disminución del 50% ); en cambio, las exportaciones de 1999 totalizaron 4230 millones de dólares en comparación a 1998 que totalizó 4203 (aumentó 1%). La Balanza Comercial alcanzó en 1999 a 1673 millones, mejorando a la obtenida en el años anterior.

La RMI disminuyó de 1698 millones en 1998 a 1276 millones en 1999 (24.86% en relación al año anterior). La inflación anual de 1999 fue de 60.7% que se incremento a la obtenida en 1998 de 43.4% ( aumentó 17.3%).

El dólar al mercado libre a Diciembre 31 de 1999, cerró a un tipo de cambio para la venta, de S/. 20.100 cada dólar, que comparado con el cierre de 1998 que fue de S/. 6.780; tuvo un incremento del 196.46%.

La tasa de interés referencial del sistema financiero cerró al final de 1999 en un 70,6% anual para las operaciones activas sucres y en 45.9% para las pasivas - sucres.

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

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 1999 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

### ESTADOS DE RESULTADOS

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| INGRESOS NETOS           | S/. 58.800.000 |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 52.298.744     |
| UTILIDAD OPERATIVA       | 6.501.256      |
| 15% DE TRABAJADORES      | 975.188        |
| 15% IMPUESTOS A LA RENTA | 828.910        |
| UTILIDAD NETA            | 4.697.158      |

Como se puede observar las expectativas que teníamos para el año 1999 se cumplieron, esperando el próximo año mejorar en un 40% los ingresos.

## **3.- PRINCIPALES ASPECTOS LEGALES**

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

## **4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

## **5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION**

La empresa es dueña de un bien inmueble y lo tiene en alquiler durante 1999.

DE  
28  
AV/G

**5. SITUACIÓN FINANCIERA Y CIERRE DEL EJERCICIO 2000**

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 1998 y 1999

| <b>A. INDICE DE LIQUIDEZ</b>      | <b>1998</b> | <b>1999</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| 1.- RAZON CORRIENTE               |             |             |
| ACTIVO CORRIENTE /                |             |             |
| PASIVO CORRIENTE                  |             |             |
| RAZON                             | 34.55       | 36.39       |
| <b>B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b> |             |             |
| 1.- RAZON DE DEUDA                |             |             |
| DEUDA TOTAL /                     |             |             |
| PATRIMONIO                        |             |             |
| RAZON                             | 0.01        | 0.01        |
| <b>C. INDICE PATRIMONIO</b>       |             |             |
| PATRIMONIO /                      |             |             |
| ACTIVO TOTAL                      |             |             |
| RAZON                             | 0.99        | 0.99        |
| <b>D. INDICE DE RENTABILIDAD</b>  |             |             |
| 1.- MARGEN NETO /                 |             |             |
| VENTAS NETAS                      |             |             |
| RAZON                             | 0.03        | 0.07        |

**7. RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2000**

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

Muy atentamente,

  
RITA ACHI DE ANTON  
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2000.

