

**INFORME DEL GERENTE  
COMPañA INMOBILIARIA ALAN S A  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
EJERCICIO 2001**

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 2001.

**1.- ENTORNO ECONOMICO**

El cierre del ejercicio 2001 le permitió al Gobierno de Dr. Gustavo Noboa mantenerse sin mayores novedades, luchó por combatir la corrupción y permitió la recuperación económica de las empresas bajo el emblema de la libre competencia. La incapacidad para recuperar la cartera vencida origina la caída del Filanbanco y pone en dudas al sistema financiero estatal. Paralelamente disminuye la credibilidad del gobierno. La intención de cumplir con el FMI mejorando las arcas fiscales decidió en el aumento del IVA al 14% por escasos tres meses que fue desaprobado al ejecutivo, poniendo al descubierto malas negociación políticas.

El efecto del terrorismo internacional del 11 de septiembre derrumbando las Torres Gemelas "World Trade Center" de New York, influyó en la reducción del precio del petróleo y aumentó los problemas económicos de la gran masa migratoria ecuatoriana.

Al cierre del ejercicio 2001 la inflación anual alcanzó el 22.40% que comparada con el año anterior (91%) hemos obtenido una reducción significativa del 75%. El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre del 2001 alcanza un 5.40%, debido a las mejoras obtenidas por la actividad petrolera, manufacturera y de la construcción.

La Balanza Comercial muestra en este año un monto negativo de US \$ 387 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 4,594 millones y las importaciones a un total de US \$ 4,981 millones. La RMLD se disminuye a US \$ 1,073.80 millones al cierre del 2001.

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

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2001 a continuación detallo los resultados de las operaciones.



## ESTADOS DE RESULTADOS

DOLARES	
INGRESOS NETOS	US\$ 13.390,00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	11.970,24
OTROS EGRESOS NO OPERATIVOS	0,00
UTILIDAD OPERATIVA	1.419,76
15% DE TRABAJADORES	212,96
25% IMPUESTOS A LA RENTA	301,70
UTILIDAD NETA	905,10

Como se puede observar las expectativas que teníamos para el año 2001 se cumplieron, esperando el próximo año mejorar en un 25% 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 2001.

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

A continuación podemos ver los índices financieros terminados 2000 y 2001



<b>A.- INDICE DELIQUIDEZ</b>		<b>2001</b>	<b>2000</b>
1.-	RAZON CORRIENTE		
	ACTIVO CORRIENTE /		
	PASIVO CORRIENTE		
	RAZON	2,27	22,09
<b>B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b>			
1.-	RAZON DE DEUDA		
	DEUDA TOTAL /		
	PATRIMONIO		
	RAZON	0,62	0,03
<b>C.- INDICE PATRIMONIO</b>			
	PATRIMONIO /		
	ACTIVO TOTAL		
	RAZON	0,62	0,96
<b>D. INDICE DE RENTABILIDAD</b>			
1.-	MARGEN NETO /		
	VENTAS NETAS		
	RAZON	0,07%	7,67%

**7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2002**

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 de Anton*

RITA ACHI DE ANTON  
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2002

