

INFORME DEL GERENTE
COMPAÑÍA PREDIAL INVERSIONISTA AYACUCHO S. A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2004

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 2004.

1.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

El Gobierno ha enfrentado grandes obstáculos debido a su nivel de aprendizaje en manejar el Estado. Su deseo de politizar a las F.F.A.A., y protegerse de los ataques y exigencias de los líderes políticos, bajo este esquema el gobierno y el país no llegarán muy lejos.

En lo internacional el gran desastre de la naturaleza: el Tsunami en las costas asiáticas con más de 150.000 muertos. Igualmente, en Norte y Centro América se presentaron fuertes huracanes.

La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo positivo de US \$ 313 millones en el 2004 frente al 2003 cuando registro US \$ -59 millones. Las exportaciones aumentaron 25.9% de 6.038 a 7.606 millones de dólares, sustentando básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional. Las importaciones crecieron 19.6% de 6.097 a 7.293 millones de dólares.

El 2004 cierra con un crecimiento del PIB, con alrededor del 6% de los cuales por lo menos 4 corresponden a la renta del petrolera. El Estado confirma en el 2004 su dependencia del crudo, cuyo alto precio de mercado contribuyen a financiar la estabilidad de los indicadores macroeconómicos.

La deflación de Dic/04 permitió que la inflación del año en Ecuador cerrara en 1.95%, menos de la mitad proyectada por el gobierno representa una importante reducción comparada con el 2003 que fue el 6.07%. Por otro lado, la pobreza del país continua en 41.4% como el año 2003. Así mismo, el 7.6% sobrevive en condiciones de indigencia.

El índice de riesgo país cerró en el 2004 a la baja, ubicándose en 694 puntos, lo que mejora la imagen ante los mercados internacionales.

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2004 a continuación detallo los resultados de las operaciones.



ESTADOS DE RESULTADOS

	(EN DOLARES)
VENTAS NETAS	6.660,00
COSTOS DE VENTAS	<u>0,00</u>
UTILIDAD BRUTA	6.660,00
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION	<u>4.622,94</u>
UTILIDAD OPERATIVA	2.037,06
OTROS INGRESOS	0,00
OTROS EGRESOS	<u>0,00</u>
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	2.037,06
PARTIC.TRABAJADORES	305,56
IMPTO A LA RENTA	<u>432,88</u>
UTILIDAD NETA	1.298,62

Como se puede observar la empresa PREDIAL INVERSIONISTA AYACUCHO 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 han cumplido satisfactoriamente.

4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

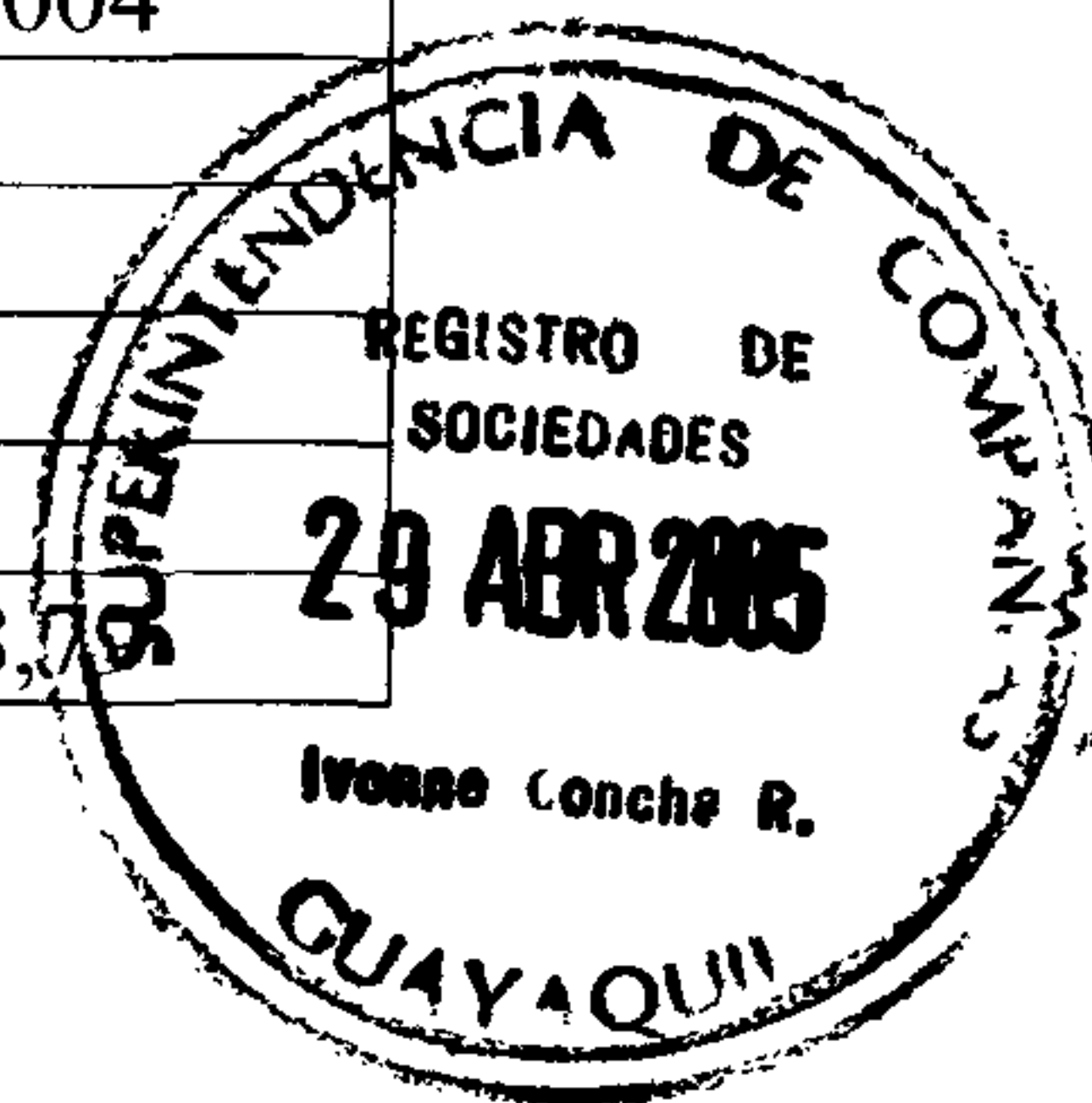
5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa PREDIAL INVERSIONISTA AYACUCHO S. A. , se dedica al alquiler de bienes raíces.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2004

A continuación podemos ver los índices financieros para el año terminado 2004.

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2004
1.- RAZON CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE /	
PASIVO CORRIENTE	
RAZÓN	8,79



B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO	
1.- RAZON DE DEUDA	
DEUDA TOTAL /	
PATRIMONIO	
RAZON	0.01
C.- INDICE PATRIMONIO	
PATRIMONIO /	
ACTIVO TOTAL	
RAZON	0.99
D. INDICE DE RENTABILIDAD	
1.- MARGEN NETO /	
VENTAS NETAS	
RAZON	0.20

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2005

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 de Accionistas.

Muy atentamente,



SRA. RITA ACHI IZA
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2005

