

INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES MODERNAS S.A.

INFORME DEL GERENTE GENERAL

EJERCICIO ECONOMICO 2000

Guayaquil, Abril 26 de 2001

SEÑORES ACCIONISTAS de
Inmuebles y Construcciones Modernas S.A. (Incomosa):

En cumplimiento de las obligaciones legales y estatutarias vigentes, pongo a consideración de ustedes los Estados Financieros de la empresa: Balance General con sus respectivos anexos, Estado de Pérdidas & Ganancias, y éste informe sobre el desempeño de la compañía durante el ejercicio económico del año 2000.

Antecedentes

Los objetivos previstos para el año 2000 se cumplieron parcialmente por el difícil entorno político y económico por el que atravesó el Ecuador como consecuencia de varios factores internos que tuvieron lugar en el país desde comienzos del año, uno de los más importantes fue el derrocamiento del Dr. Yamil Mahuad, Presidente Constitucional de la Republica y su sucesión por el Vicepresidente, Dr. Gustavo Noboa Bejarano, la inestabilidad jurídica y económica del Ecuador al optar por la dolarización de nuestra economía en el mes de Abril a una tasa de cambio irreal de veinticinco mil sucres por cada dólar debido a especulación e inflación que se produjo en el mercado cambiario desde Enero hasta Marzo con relación al tipo de cambio, agudización de la crisis del sistema bancario que produjo que las tasas de interés se mantengan altas no estando acorde con la nueva moneda sino con el riesgo país, el incremento en las tarifas de los servicios públicos: luz, agua, teléfono, transporte publico, el aumento de los costos administrativos al tener que ajustarnos a los nuevos niveles salariales básicos y componentes adicionales dispuestos por el gobierno nacional y por factores externos como el proceso de globalización que vive la economía mundial.

La situación social y política que vivió el país se refleja en el índice de inflación publicado por el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC) que para el ejercicio económico que estamos analizando fue 91,00%, incrementándose en un 37,66% en relación con 1999 (53,34%), siendo este uno de los factores determinantes que ocasiono la gran recesión económica que vivió el país y que ha perjudicado considerablemente nuestra actividad al ajustarse e incrementarse el costo administrativo.

Ave. 10 de Agosto 215 - 4to. Piso
Casilla Postal (P.O. Box) 09-01-1008
Tel. 327566 - Fax (593-4) 325038
Guayaquil, Ecuador

5 JUN. 2002



Ger

Contenido

Área Financiera

La situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio 2000 no es halagadora por los factores arriba mencionados, si bien existió un crecimiento en los ingresos este se debe básicamente al incremento forzoso y escalonado en los diferentes cánones de arrendamiento que se aplicaron desde enero hasta junio a los clientes, así como, el aumento en los gastos administrativos (hasta un 100%), esta alza fue significativa y se produjo por el efecto que tuvo la actualización de la remuneración básica y complementaria del personal, los ajustes integrales en los costos de los servicios públicos y gastos operativos así como la aplicación del R.E.I.; lamentablemente el resultado por la exposición a la inflación (R.E.I.) de los activos fijos que por ley se efectuó para corregir el efecto producido por el cambio de moneda fue negativo afectando la utilidad neta que se refleja en el Estado de Perdidas y Ganancias, quedando como resultado una pérdida operacional.

El detalle del resultado económico del año 2000 está reflejado en el Balance General y en el Estado de Pérdidas y Ganancias, respectivamente, los que constan adjuntos a este informe como sustento de mi gestión durante el periodo Enero a Diciembre de 2000.

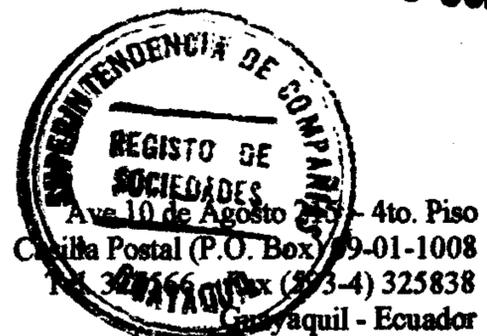
Área Administrativa

La empresa en este ejercicio económico no tuvo problemas laborales, sin embargo uno de los hechos que sin duda alguna afectó a la economía ecuatoriana y por ende a la empresa en forma individual fue la decisión del Ministerio de Trabajo, por intermedio del Consejo Nacional de Salarios, de ajustar drásticamente los niveles salariales sectoriales pasando de un salario mínimo vital (S.M.V.) referencial de \$4,00 a \$46,00 e incorporando la décima sexta y quinta remuneración al sueldo mensual para posteriormente en Julio decretar un incremento adicional de \$30,00 al S.M.V., así como la decisión de que las aportaciones al sistema de seguridad social (I.E.S.S.) se las realice sobre el nuevo S.M.V. Esto afectó directamente el resultado operacional y liquidez de la compañía que no se refleja en el resultado operativo porque fue atenuado por el periodo de tiempo que tomó reclutar y seleccionar al nuevo personal.

Disposiciones legales

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Junta General Ordinaria y cumplido con todas las leyes, reglamentos, normas y disposiciones fiscales, gubernamentales y municipales que regulan nuestra actividad comercial.

05 JUN. 2002



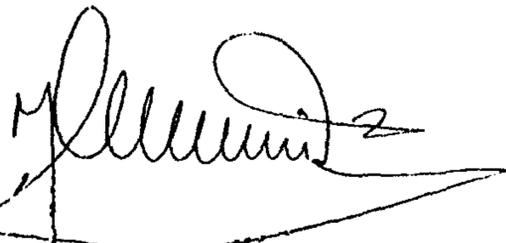
SW

Conclusiones y recomendaciones a la Junta General

Como existe perdida operacional se debe proceder a la presentación del los estados financieros ante los organismos de control, adicionalmente es necesaria la aprobación de las siguientes estrategias: a) trabajar con un presupuesto operativo anual, sujeto a una revisión semestral por parte de los accionistas, b) continuar aplicando la política de "eficiencia" dirigida a incrementar servicios y consolidar la venta de estos para así mejorar la solvencia financiera, administrativa y técnica, c) optimizar los gastos e inversiones en activos fijos.

Considero que para el año 2001, si se da un entorno económico favorable y una re-activación de la economía del país, podría significar para Incomosa su consolidación financiera, administrativa; sin embargo para que este objetivo se cumpla y la compañía se mantenga en funcionamiento se deberán revisar e incrementar los servicios que ofrecemos así como sus tarifas, con el fin de cubrir su presupuesto operativo.

Atentamente,

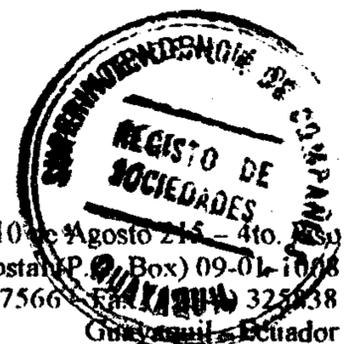


Ing. W. Maurice Guim Bastidas
Gerente General

vjv

Con copia: Archivo

05 JUN. 2002



REGISTRO DE SOCIEDADES
Ave. 10 de Agosto 215 - 4to. Piso
Casilla Postal (P.O. Box) 09-01-1008
Tel. 327566 - FAX 325038
Guayaquil - Ecuador

