

Bee/2001

**INFORME DEL GERENTE
COMPAÑÍA INMOBILIARIA FIOCO 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 DEL PAIS

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.

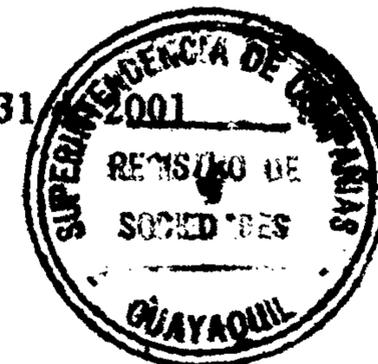
El efecto del terrorismo internacional del 11 de septiembre derrumbando las Torres Gemelas "World Trade Center" de New York, influyó en la reducción del precio del petróleo y aumentó los problemas económicos de la gran masa migratoria ecuatoriana.

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 a continuación detallo los resultados de las operaciones.



ESTADOS DE RESULTADOS

	(EN DOLARES)
VENTAS NETAS	4.800,00
COSTOS DE VENTAS	<u>0,00</u>
UTILIDAD BRUTA	4.800,00
GASTOS DE VENTAS	0,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>3.978,93</u>
UTILIDAD OPERATIVA	821.07
GASTOS FINANCIEROS	0,00
EGRESOS MISCELÁNEOS	0,00
INGRESOS FINANCIEROS	0,00
OTROS INGRESOS	<u>0,00</u>
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	821.07
15% PARTIC. TRABAJADORES	123.16
25% IMPTO A LA RENTA	<u>174.48</u>
UTILIDAD NETA	523.43

Como se puede observar la empresa 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 10 ABR. 2002
cumplido satisfactoriamente.

4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.



5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa INMOBILIARIA FIOCO S. A., es dueña de un bien inmueble que lo tiene alquilado actualmente.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2001

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 2001 y 2000.

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2001	2000
1.- RAZON CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE /		
PASIVO CORRIENTE		
RAZÓN	0.20	0.61
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1.- RAZON DE DEUDA		
DEUDA TOTAL /		
PATRIMONIO		
RAZON	0.22	1.06
C.- INDICE PATRIMONIO		
PATRIMONIO /		
ACTIVO TOTAL		
RAZON	0.82	0.48
D. INDICE DE RENTABILIDAD		
1.- MARGEN NETO /		
VENTAS NETAS		
RAZON	0.11	0.03

30 ABR. 2002

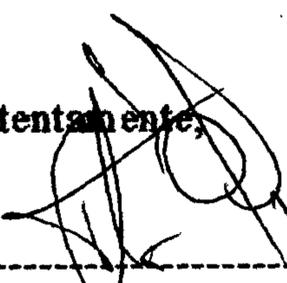


7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2002

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



SR. FERNANDO CHEDRAUI ODE
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2002

30 ABR. 2002

