

**INFORME DEL GERENTE  
COMPAÑÍA INMOBILIARIA FIOCO 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 del 2004.

**1.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS**

La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo positivo de US \$ 313 millones en el 2004 frente al 2003 cuando registró US \$ -59 millones. Las exportaciones aumentaron 25.90% de 6,038 a 7,606 millonera de dólares, sustentando básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional. Las importaciones crecieron el 19.60% 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 petrolera. El estado confirma en el 2004 su dependencia del crudo, cuyo alto precio de mercado contribuyen a financiar la estabilidad de los indicadores económicos.

12 SEP 2005

La deflación de diciembre del 2004 permitió que la inflación del año en el Ecuador cerrara en 1.95% menos de la mitad proyectada por el gobierno. Representa una importante reducción comparada con el 2003 que fue del 6.07%.

Por otro lado, la pobreza del país continúa en 41.40% como en el año 2003.

El índice de riesgo país cerró el 2004 a la baja, ubicándose en 694 puntos, lo que supone 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 del 2003 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

## **ESTADOS DE RESULTADOS**

|                               | (EN DOLARES)  |
|-------------------------------|---------------|
| VENTAS NETAS                  | 5.650,00      |
| COSTOS DE VENTAS              | 0,00          |
| UTILIDAD BRUTA                | 5.650,00      |
| GASTOS DE VENTAS              | 0,00          |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN      | 4.944,69      |
| UTILIDAD OPERATIVA            | 705,31        |
| OTROS INGRESOS                | ( 0,00)       |
| OTROS EGRESOS                 | 0,00          |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO   | 705,31        |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 105,80        |
| IMPUESTO A LA RENTA           | 149,88        |
| <b>UTILIDAD NETA</b>          | <b>449,63</b> |

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

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

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

La empresa INMOBILIARIA FIOCO S.A., es dueña de un bien raíz y lo tiene alquilado.

## 5.- SITUACIÓN FINANCIERA

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

| <b>A.- INDICE DE LIQUIDEZ</b>  | <b>2004</b> |
|--|-------------|
| <b>1.- RAZON CORRIENTE</b><br>ACTIVO CORRIENTE/<br>PASIVO CORRIENTE<br>RAZON   | 7.16        |
| <b>B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO</b><br>RAZON DE DEUDA/<br>PATRIMONIO<br>RAZON   | 0.05        |
| <b>C.- INDICE DE PATRIMONIO</b><br>PATRIMONIO/<br>ACTIVO TOTAL<br>RAZON        | 0.96        |
| <b>D.- INDICE DE RENTABILIDAD</b><br>1.- MARGEN NETO/<br>VENTAS NETAS<br>RAZON | 0.08        |

## 7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2005

Recomendamos a la Junta General que mantenga las políticas actuales sobre el control interno de la compañía.

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.

Muy atentamente,

  
Fernando Chedraui Ode  
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2005