Guayaquil, Octubre 3 del 2001

Señores accionistas:

En cumplimiento de expresas disposiciones estatutarias, me es grato presentar ante la Junta General de Accionistas, el Informe anual sobre las actividades administrativas y financieras de **INMOBILIARIA SAN FRANCES S.A.,** desarrolladas durante el ejercicio económico de 1.999.

SITUACION ECONOMICA DEL PAIS

La economía del Ecuador durante 1.999 se vio profundamente afectada por la inestabilidad del sistema financiero, variación del dólar, alza de los precios en los artículos de primera necesidad, cambio en el sistema tributario, alta tasa de inflación que cerró a un 53% anual.

En este entorno el Gobierno toma medidas como la congelación de los depósitos, pólizas, ahorros, en todo el sistema bancario y financiero, el tipo de cambio del dólar de S/. 6.910 que estuvo en Enero, cerró a Diciembre en S/. 17.280.

El Producto Interno Bruto (P.I.B.) reflejó un descenso, sobre todo en la agricultura y la manufactura. Las escasas inversiones y la poca producción de las empresas, ávidas de crédito para solventar sus deudas, hicieron que el P.I.B. se ubique en niveles bajos y que al finalizar el año, se tenga una contracción del 40 por ciento.

El año cerró con un déficit superior al 0.7 por ciento del Producto Interno Bruto de 1.998. El 4.9 por ciento estimado para este año se debe, entre otras razones a un aumento del gasto público y a un reordenamiento de las finanzas públicas, que recién empezó a dar sus frutos en los últimos meses del año y que se prevé podrá ayudar para el 2000.

La Reserva Monetaria Internacional (R.M.I) sufrió altibajos a lo largo de 1999. A raíz de la crisis bancaria, estos recursos se fueron mermando, ya que el Gobierno empezó a usarlos para garantizar la liquidez del sistema financiero. En Marzo este indicador se ubicó en US $ 1.178 millones. Sin embargo, hasta Octubre, la reserva tuvo un leve incremento.

La caída a niveles preocupantes de las importaciones, sumadas a los problemas bananeros, camaroneros, atuneros, de frutas, trabas comerciales y otros, hizo caer al comercio exterior del país salvado solo por el incremento del precio del barril de crudo. No obstante, el año cerró con un saldo positivo de balanza aunque distante aun del año.

Ecuador vivió uno de los más altos niveles de inflación de Latinoamérica, derivada de una devaluación de la moneda del 162 por ciento este año, originó un aumento (en determinado momento incontrolable) de la inflación hasta un 13.5 por ciento en Marzo. Luego hubo un descenso y hasta Noviembre, la inflación acumuladas fue del 52.2 por ciento.

El indicador social más determinado, quizás es el desempleo. Este creció en el 99 sustancialmente por la recesión en el aparato productivo que obligó a muchas empresas a cerrar las puertas. Esto sumado a la escala del dólar y de las tasas de interés provocó que el crédito de las empresas se encarezca, y llevó a la quiebra a muchas de ellas.

En perspectiva en el año 2000 se espera hacer cambio que ayuden al país a mejorar la ya deteriorada economía.

OBJETIVOS LOGRADOS

A pesar de la situación del país, se ha logrado sostener la empresa con resultados positivos de S/. 2.543.201.00 después de impuestos.

AGRADECIMIENTO

A pesar de la difícil situación política y económica que vive nuestro país, la compañía ha seguido adelante y a la vanguardia del Sistema Empresarial, gracias a la calidad, eficiencia y profesionalismo de sus colaboradores, tanto Funcionarios como Empleados, quienes con su esfuerzo contribuyen día a día a mantener nuestra solidez y solvencia. Para todo este equipo humano, mi especial agradecimiento.

De la misma manera, al señor Presidente y Miembros del Directorio mi gratitud por el apoyo decidido a las iniciativas de la Administración, que nos han permitido alcanzar las metas propuestas.

Atentamente,

GERENTE