

Bal/99

Guayaquil, Abril 24 del 2000

Señores:

ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SULA S.A.

Ciudad:

De mis consideraciones:

Presento a su conocimiento y resolución, el informe referente a las operaciones de la Empresa durante el ejercicio económico de 1999, y, los resultados obtenidos al termino de dicho ejercicio.

Los reportes Financieros de la Empresa, entregados oportunamente a ustedes, contiene amplia información, que les permitirá apreciar claramente el movimiento económico de la Compañía. Sin embargo creo necesario resaltar algunos aspectos importantes que por obvias razones no aparecen en los Estados Financieros.

1.- MARCO REFERENCIAL

Los acontecimientos políticos ocurridos en el país en el primer semestre, como paso previo a un cambio de Gobierno, originaron sustanciales modificaciones en el campo económico, las cuales dieron lugar a una marcada incertidumbre en el Sector Financiero, que se tradujo en una elevación del tipo de cambio en el dólar norteamericano, el cual impactaron seriamente en los costos operacionales de la Empresa que afecto muy seriamente en el sector financiero originando enormes perdidas en esta actividad.

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Lamentablemente la negativa reacción del Gobierno, dio lugar a una disminución sustancial en los cupos de compra que prácticamente paralizaron esta actividad en la Empresa, por lo que debo manifestar que no se pudieron cumplir las metas de ventas en el ejercicio de 1999

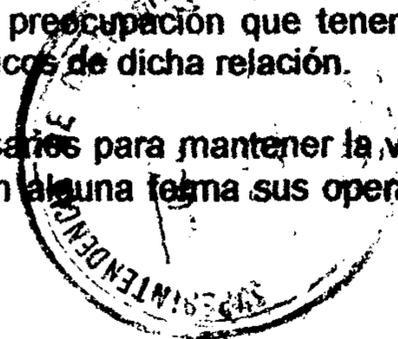
Sin embargo de las limitaciones financieras de la Empresa, hemos realizado los esfuerzos necesarios para mantener los diferentes programas establecidos, las diferentes labores realizadas en la Empresa

3.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES

Los procedimientos administrativos implementados anteriormente en sistemas computarizados, han sido materia de constante revisión para lograr un mejor control de la información que se procesa.

El ambiente laboral lo considero excelente en cuanto se refiere a la relación que mantenemos con nuestros trabajadores y ello se debe, en todo caso a la preocupación que tenemos los Directivos de la Empresa, en cuanto a definir los preceptos básicos de dicha relación.

En el aspecto legal, se han continuado dando los pasos necesarios para mantener la vigencia legal de la Compañía evitar situaciones que puedan afectar en alguna forma sus operaciones normales.



4.- ASPECTOS OPERACIONALES

Los ingresos de que dispone la Empresa, se realiza en igual forma que en años anteriores por lo tanto, los parámetros de comercialización se mantienen en similares condiciones que los pasados.

5.- ASPECTOS FINANCIEROS

El manejo de las disponibilidades de efectivo de la Empresa ha tenido que ser muy cuidadoso, ya que los costos globales de la operación y de la administración, han sido cubiertos únicamente con el producto de los ingresos, toda vez que la obtención de créditos no ha sido posible, debido a las altas tasas de interés que no permitan ser cubiertos con la rentabilidad del negocio.

Afortunadamente los resultados obtenidos por la compañía en el ejercicio económico de mil novecientos noventa y nueve, desde el 1 de Mayo hasta el 31 de Diciembre han sido positivos, ya que del periodo del 1 de Enero hasta el 30 de Abril fue aprobada como una **DECLARACIÓN INFORMATIVA** referida en la disposición general tercera del Decreto Ejecutivo # 1628, publicado en el Registro Oficial # 350 del 30 de Diciembre de 1999, por lo que me permito solicitar a los señores accionistas aprueben que dichos resultados sean contabilizados a una cuenta de Reservas, para luego ser distribuida.

Finalmente, hago conocer a los señores accionistas, la excelente colaboración de todo el personal de la Empresa, lo cual compromete mi agradecimiento. Igualmente, agradezco a los señores accionistas la confianza que han depositado en mi persona y el apoyo que me han brindado para el desempeño de mis funciones como Gerente de la Compañía y aspiro haber cumplido dichas funciones a satisfacción de todos ustedes.

De requerir alguna información adicional en cualquier tema que deseen los señores Accionistas, tendré mucho agrado en proporcionarla.

Muy Atentamente:

INMOBILIARIA SULA S.A.



ING. ERICK G. PAPP SILIEZAR
Gerente General