

INFORME DEL ADMINISTRADOR

96

A LOS ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA MIRIL S.A.

De conformidad con lo que dispone el Art. 126 de la ley de Compañías y la resolución 92.1.4.0013 expedida por el Señor Superintendente de Compañías el 13 de Septiembre de 1992, publicada en el R.O. No. 44 del 13 de Octubre del mismo año, elevo ante ustedes mi informe anual de labores por el ejercicio económico de 1996.

Siguiendo con los lineamientos del Art. 10. de la mencionada resolución, condiciono este informe a la numeración de la resolución instructiva:

- 1 El resultado positivo de la empresa durante el ejercicio de 1996 refleja el cumplimiento de los objetivos y metas planteadas al inicio del año 1996 por los administradores de la misma.
- 2 La Compañía ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas, y las decisiones tomadas no han tenido incidencia en la actividad administrativa de este ejercicio económico:

El personal administrativo y operativo de Inmobiliaria Miril S.A.. se ha desempeñado en sus funciones de una manera muy acertada, contribuyendo al desarrollo y crecimiento de la empresa.

- 3 Las actividades de Inmobiliaria Miril. han sido regulares durante el ejercicio económico de la referencia.
- 4 A continuación resumo la situación financiera al cierre del ejercicio 1996, con el del año 1995:

	1995	1996	VARIACIONES
	(EN MILES)		+ (-)
Activo Corriente	493.129	7'161.964	6'668.835
Pasivo Corriente	2'607.990	6'103.144	3'495.154
Propiedades y Equipo	92.863	-0-	(92.863)
Total Activos	3'693.380	7'164.679	3'471.299
Patrimonio	97.918	1'061.534	963.616
Utilidad del Ejercicio	-0-	8.549	8.549

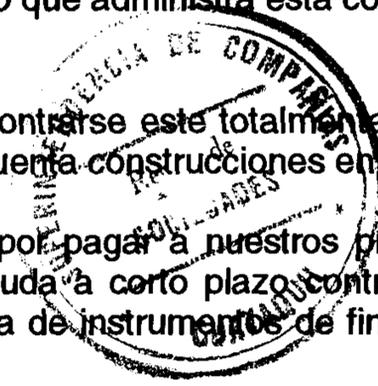
Debido a la situación del Ecuador en el período que estamos analizando, donde existió un nivel de iliquidez alarmante y se vivió en todos los sectores productivos una recesión, las expectativas de ventas del proyecto inmobiliario que administra esta compañía no pudieron ser cumplidas.

Al no venderse la totalidad del proyecto y encontrarse este totalmente terminado registramos un incremento del activo corriente al pasar la cuenta construcciones en proceso a inventarios.

El pasivo corriente se elevó por las cuentas por pagar a nuestros proveedores dada por el proceso de iliquidez que vive el País y la deuda a corto plazo contraída con bancos para terminación del proyecto. Cabe recalcar la falta de instrumentos de financiación a largo plazo en este período.

La variación en la cuenta propiedades y equipos está dada al pasar el rubro terrenos en la cuenta inventarios.

26 ABR. 1997



La variación en el total de activos está dado por el incremento en el activo corriente. Este aumentó al pasar a inventarios el valor de las viviendas ya terminadas por vender.

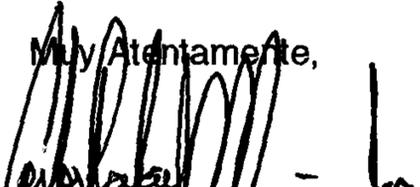
El patrimonio aumentó por la cuenta reservas por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria.

En este período se concluyó la construcción de las viviendas y sus áreas comunes sin embargo únicamente se concretó la venta de una villa al Sr. Ricardo Campos, trasladándose a Ingresos el valor recibido por esta venta, que al disminuir costos y demás gastos administrativos nos deja la utilidad reflejada en el balance.

- 5 Propongo que las utilidades del ejercicio económico de 1996 luego de Participación a los trabajadores, pago del Impuesto a la Renta y Reserva Legal, pasen a formar parte de las Reservas Facultativas.
- 6 Recomiendo a la Junta General Ordinaria de Accionistas a continuar con la política y estrategias operacionales que la Compañía ha tenido durante los ejercicios económicos anteriores, que esta siga generando mayor actividad y trabajo para la economía y desarrollo ecuatoriano en general y de la compañía en particular.

Al Concluir este informe dejo especial constancia de mi agradecimiento por la cooperación que me ha brindado el personal que presta servicios en esta compañía y también a los Señores Accionistas por confiarme la administración de la empresa.

Muy Atentamente,



Carlos Miranda Illingworth
Gerente General

Guayaquil, 21 de Marzo de 1996

