

INFORME DEL ADMINISTRADOR

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 1998.

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 1998 refleja el cumplimiento de los objetivos y metas planteadas al inicio del año 1998 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 1998, con el del año 1997:

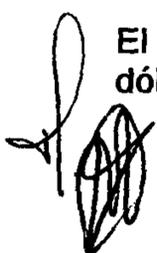
	1997	1998	VARIACIONES
	(EN MILES)		+ (-)
Activo Corriente	925.962	1'502.058	576.096
Pasivo Corriente	6'966.113	6'597.555	368.558
Propiedades y Equipo	8'622.318	11'761.371	3'139.053
Total Activos	9'550.608	13'265.369	3'714.761
Patrimonio	2'203.368	6'071.029	3'867.661
Utilidad del Ejercicio	(842.285)	4.869	847.157

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.

Los ingresos registrados en este período corresponden a alquileres de viviendas, ya que en este año no se vendió ninguna unidad habitacional.

En el activo corriente se refleja un incremento con relación al año anterior por los ingresos que están registrados en la cuenta bancos y el ajuste por diferencial cambiario de las cuentas por cobrar en dólares.

El pasivo corriente se elevó por el ajuste por diferencial cambiario en cuentas por pagar dólares



30 ABR. 1999



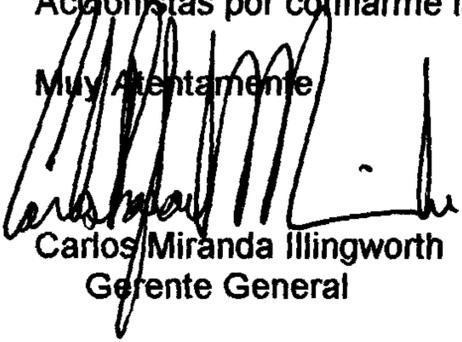
La variación en la cuenta propiedades y equipos está dada por la cuenta de reexpresión monetaria de activos fijos

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

- 5 Propongo que las utilidades del ejercicio económico de 1998 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, 22 de Marzo de 1999

30 ABR. 1999