

Guayaquil, Marzo 04 de 1999

Señores Accionistas

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A.

COINLEBRA

Ciudad.-

Señores Accionistas:

Cúmplenos informarles que de acuerdo con las disposiciones legales y estatutorias pongo a consideración de ustedes los Estados Financieros correspondientes al ejercicio contable 1998.

Es menester manifestarles que luego de hacer las revisiones de rigor de los documentos y registros contables puedo dar fe que éstos han sido llevados correctamente, y que la utilidad, registrada en el Estados de Resultados es consecuencia de las operaciones realizadas.

Si analizamos el pasivo de la empresa podemos observar que existe una deuda fiscal que debemos pagarla en el mes siguiente al que fenece el periodo que estoy describiendo.

Luego tenemos una obligación a largo plazo de S/. 70,128,313, la misma que corresponde al rubro de prestamos de los accionistas, que pese a los ahorros efectuados



durante el año, presenta una cantidad superior con relación al periodo anterior, esto se debe a que por falta de circulante, el socio mayoritario Sr. León tuvo que realizar un nuevo préstamo a la compañía.

Dejo constancia que los préstamos efectuados por los accionistas han sido contabilizados en su totalidad, sin considerar su estado de socios, así como el activo fijo que comprende el bien inmueble destino para garaje, está registrado el valor que se pagó por su adquisición, el valor revalorizado que refleja el rubro de activo, es justamente el incremento realizado por el avalúo comercial que determina la muy ilustre Municipalidad de Guayaquil.

En relación a los Estados de Resultados, podemos encontrar un coeficiente de rentabilidad de 10.82% con relación a la utilidad neta sobre el total de los ingresos, lo que nos indica que por cada sucre que ingrese a la Compañía, ésta obtuvo 0.10 de utilidad neta, mientras que la utilidad operacional registra un índice de 17.03.

Cabe resaltar que las funciones llevadas a cabo por el Sr. Gerente General, Jorge León León, están acordes a lo estipulado en el Art. 321 de la ley de Compañías. Debo hacer público mi agradecimiento al Sr. León y más colaboradores de Coinlebra por las facilidades brindadas para que el desempeño de mis labores sea sin ningún obstáculo.

Regularmente todas las partidas que integran el activo corriente se convierten en efectivo en el periodo corriente utilizando ese flujo de efectivo en el pago de obligaciones inmediatas.

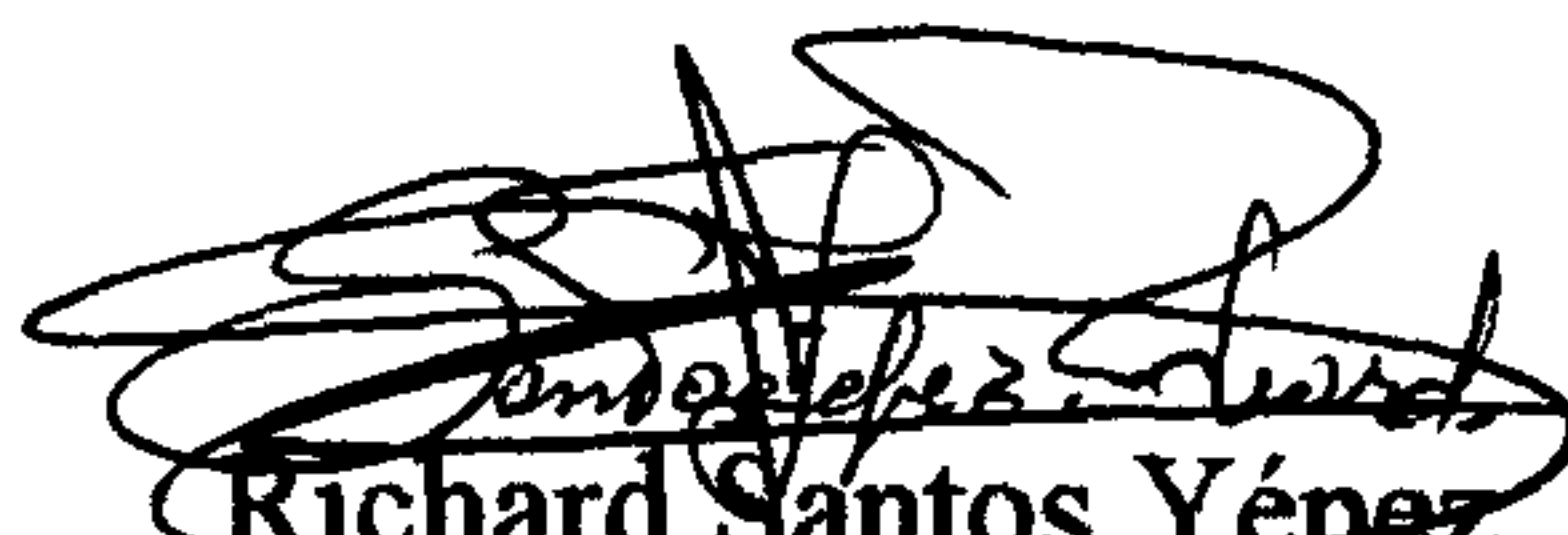
En relación a la Junta de Accionistas debo manifestar que no hubo necesidad de celebrar ninguna de carácter extraordinario.

En conclusión este periodo puede considerarse estable a pesar de tener el pasivo en cuenta obligaciones por pagar un poco elevado, si consideramos que los ingresos son limitados.

Pero si tenemos un pensamiento futuristas y basándonos en las rentas percibidas en los últimos meses del año que feneció, podemos mirar con mejores perspectivas el periodo en curso 1999.

En espera de la comprensión y apoyo vuestro, le reitero mis consideraciones y estimas.

Muy atentamente


Richard Santos Yépez
Comisario

08 MAR. 1999

