

INFORME DEL GERENTE
COMPañÍA INMOBILIARIA LOS CEIBOS, CEBISA S.A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2000

En cumplimiento con las disposiciones en vigencia, esta gerencia tiene a bien someter a consideración de la Junta General de Accionistas el siguiente informe que corresponde al ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2000.

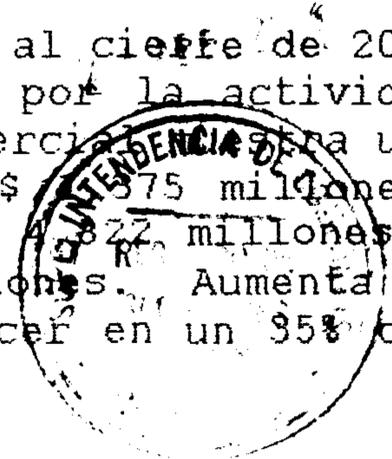
1.- ENTORNO ECONOMICO

Los inicios del año 2000 no son muy alentadores para el país: la desconfianza en la moneda, en el sistema financiero y en las autoridades gubernamentales ocasionaban tensiones a todo nivel. Por fin, debido a que no se podía controlar el tipo de cambio, el presidente Mahuad anunció la aprobación del sistema monetario conocido como dolarización (congelamiento del T/C a 25.000 sucres). Por este y otros motivos los indígenas, militares y movimientos sociales derrocaron a Mahuad. Durante 3 horas gobernó un triunvirato y luego el Vicepresidente Gustavo Noboa asume el poder, bajo la aprobación del Congreso Nacional.

Al nuevo presidente le toca implementar el sistema dolarizado aprobando dos cuerpos de leyes (denominados troles 1 y 2), las mismas que pasaron por largos debates de grupos políticos. El gobierno actual ha mejorado la confianza con nuestros acreedores internacionales, consiguiendo diferir los pagos de la deuda externa con el propósito de financiar proyectos de desarrollo y sociales.

Al cierre del ejercicio 2000 la inflación acumuló un record histórico del 91% con lo cual Ecuador se convierte en el país más inflacionario de América Latina. Las tasas de desempleo disminuyen del 14.40% de 1999 a 9.10% que puede ser ocasionado por el factor migratorio de los ecuatorianos.

El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre de 2000 alcanza 1.9%, debido a las mejoras obtenidas por la actividad petrolera y de la construcción. La Balanza Comercial registra una mejoría en este año, alcanzando un monto de US\$ 375 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 4,822 millones y las importaciones a un total de US \$ 3,446 millones. Aumenta la RMLD a US \$ 1,203 millones, que le permite crecer en un 35% con respecto a 1999.



2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2000 a continuación detallo los resultados de las operaciones.

ESTADOS DE RESULTADOS

INGRESOS	US \$	122.66
GASTOS GENERALES		<u>110.58</u>
UTILIDAD OPERATIVA		12.08
15% PARTIC. TRABAJAD		1.82
25% IMPUESTO A LA RENTA		<u>2.57</u>
UTILIDAD NETA		7.69

Como se puede observar las expectativas que teníamos para el año 2000 se cumplieron, esperando el próximo año mejorar en un 40% los ingresos.

3.- PRINCIPALES ASPECTOS LEGALES

Todas las disposiciones tanto del Directorio, como de la Junta General de Accionistas se han cumplido satisfactoriamente.

4.- PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Los aspectos laborales se desarrollaron con normalidad.

5.- PRINCIPALES ASPECTOS DE COMERCIALIZACION

La empresa no tuvo actividad durante el año 2000



6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2000

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 1999 y 2000

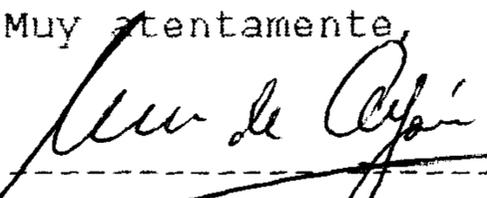
A. INDICE DELIQUIDEZ	1999	2000
1.- RAZON CORRIENTE		
ACTIVO CORRIENTE /		
PASIVO CORRIENTE		
RAZÓN	0.41	0.01
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1.- RAZON DE DEUDA		
DEUDA TOTAL /		
PATRIMONIO		
RAZÓN	0.74	0.53
C. INDICE PATRIMONIO		
PATRIMONIO /		
ACTIVO TOTAL		
RAZÓN	0.57	0.63
D. INDICE DE RENTABILIDAD		
1.- MARGEN NETO /		
VENTAS NETAS		
RAZÓN	0.03	N/A
N/A= NO APLICABLE		

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2001

Recomendamos a la Junta General que mantenga las políticas actuales sobre el control dentro de la Compañía para que nos permita tener un incremento futuro sostenido.

El presente informe queda a disposición de los señores accionistas a fin de que sea sometido a consideración y aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.

Muy atentamente,


 MELCHORA ZAMBRANO DE AYON
 GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 30 de 2001

