

INFORME DEL GERENTE
COMPAÑÍA INMOBILIARIA LOS CEIBOS, CEBISA S. A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO 2002

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 2002.

1.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

A nivel mundial el 2002 fue un año tenso e inestable en que las economías se deterioraron y la población sufrió con la perspectiva de una posible guerra de EEUU con Irak y ataques terroristas. En América Latina, Brasil dio un paso histórico hacia la izquierda y Argentina se derrumbó bajo el peso de su deuda. Estos factores permitieron que la economía latinoamericana se estancará.

El cierre del ejercicio 2002 tomó de sorpresa a los ecuatorianos, al ser elegido Presidente de la República el Coronel Lucio Gutierrez, poniendo al descubierto el rechazo a los políticos de siempre y el eco de la rebelión del 21 de Enero del 2000 para la caída del gobierno de Mahuad.

Al cierre del ejercicio 2002 la inflación anual alcanzo el 9.36% que comparada en el año anterior que fue del 22.40% hemos obtenido una reducción del 13.04%. El crecimiento del Producto Interno Bruto al cierre del 2002 alcanza el 3.4% debido a las mejoras obtenidas en la actividad petrolera y de la construcción.

La Balanza Comercial muestra en este año un monto negativo de US \$ 976 millones. Las exportaciones llegaron a un total de US \$ 5,030 millones y las importaciones a un total de US \$ 6,006 millones. La RMLD se disminuye a US \$ 1,008 millones al cierre del 2002.

2.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los resultados de los estados financieros cortados a Diciembre 31 de 2002 a continuación detallo los resultados de las operaciones .

ESTADOS DE RESULTADOS

	(EN DOLARES)
VENTAS NETAS	150.00
COSTOS DE VENTAS	<u>0.00</u>
UTILIDAD BRUTA	150.00
GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION	<u>90.64</u>

18 JUL 2003

UTILIDAD OPERATIVA	59.36
OTROS INGRESOS	0.00
OTROS EGRESOS	<u>0.00</u>
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	59.36
PARTIC. TRABAJADORES	8.90
IMPTO A LA RENTA	<u>12.61</u>
UTILIDAD NETA	37.85

Como se puede observar la empresa INMOBILIARIA LOS CEIBOS, CEBISA S. A. ha cumplido a entera satisfacción las proyecciones de ventas.

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 INMOBILIARIA LOS CEIBOS, CEBISA S. A. , no ha decidido alquilar un bien raíz que posee. Solo presta servicios a compañías afiliadas.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2002

A continuación podemos ver los índices financieros para los años terminados 2002 y 2001.

A.- INDICE DE LIQUIDEZ	2002
1.- RAZON CORRIENTE	
ACTIVO CORRIENTE /	
PASIVO CORRIENTE	
RAZÓN	0.17
B.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO	
1.- RAZON DE DEUDA	
DEUDA TOTAL /	
PATRIMONIO	
RAZON	0.26
C.- INDICE PATRIMONIO	

18 JUL 2002

• PATRIMONIO /	
ACTIVO TOTAL	
RAZON	0.79

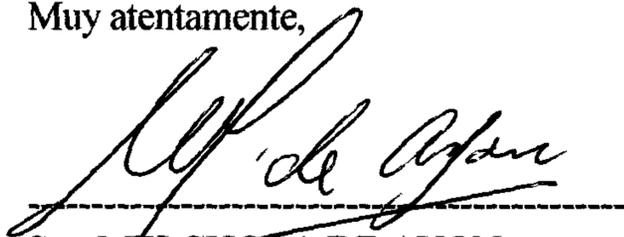
D. INDICE DE RENTABILIDAD	
1.- MARGEN NETO /	
VENTAS NETAS	
RAZON	0.25

7.- RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DEL 2003

Recomendamos a la Junta General que mantenga las políticas actuales sobre el control dentro de la Compañía para que nos permita tener un crecimiento 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,



Sra. MELCHORA DE AYON
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Marzo 31 del 2003

18 JUN 2003