

Guayaquil, febrero 27 de 1.995.

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA PEREZ S.A. (I.N.P.E.S.A.)
Ciudad

Por la presente entrego a Uds. mi informe de Gerente de la compañía INMOBILIARIA PEREZ S.A. (I.N.P.E.S.A.) por el ejercicio económico del año mil novecientos noventa y cuatro:

1.1: El entorno empresarial en que se ha desarrollado nuestra compañía ha sido muy irregular por varios factores, entre los que se puede señalar la difícil situación económica del país en general, aumento de los servicios básicos, iliquidez en especial por el conflicto bélico con el Perú.

1.2: La situación determinada en el literal anterior impidió que se cumplieran las metas y objetivos previstos para este ejercicio económico, pero debemos señalar que la empresa puede mejorar notablemente si se cumplen las aspiraciones del gobierno nacional en materia económica.

1.3: Personalmente he vigilado el fiel cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas.

1.4: En el aspecto administrativo se ha organizado completamente la compañía, haciendo un estudio profundo de sus problemas y planificando una estrategia de ventas de sus bienes inmuebles. Los resultados de este trabajo se verán en el presente año.

En cuanto a lo laboral existe completa armonía entre todos los que conforman la empresa tanto en el área administrativa como en la operativa.

No ha habido nada importante que destacar en el aspecto legal.

29 ABR. 1995

29 ABR. 1995

1.5: ANALISIS COMPARATIVO DE LOS AÑOS 1.993 - 1.994:

NOMBRE DE CUENTA	PORCEN.		PORCEN.		VARIACIONES		% DE VARIACION		
	31-12-93	%	31-12-94	%	AUMENTO - DISMINUCION		(+)	(-)	
INGRESOS POR ALQUILER	4'830.000,00		6'950.000,00		2'120.000,00		31		
INGRESOS POR VENTA DEP.	- 0 -		2'116.391,00		2'116.391,00		0	100	
VENTAS NETAS	<u>4'830.000,00</u>	100	<u>9'066.391,00</u>	100					
GASTOS OPERACIONALES									
(-) GASTOS VARIOS	192.850,00	4	181.700,00	2	0	11.150	0	6	
(-) IMP. Y CONTRI.	397.375,00	19	919.376,00	10	21.501,00		2		
(-) AGUA, LUZ, TELF.	62.506,00	1	129.200,00	1	66.694,00	0	52	0	
(-) MANTE. EDIF.	1'731.650,00	36	5'246.000,00	58	3'514.350,00		67		
(-) GASTOS DEPRE.	1'018.424,00	21	1'229.750,00	14	211.326,00		17		
(-) GASTOS AMORT.	<u>762.008,00</u>	<u>16</u>	<u>1'008.137,00</u>	<u>11</u>	246.129,00		24		
TOTAL GASTOS OPER.	4'665.313,00	97	3'714.163,00	96					
UTILIDAD (PERDIDA) OPE.	<u>164.687,00</u>	<u>3</u>	<u>352.228,00</u>	<u>4</u>					

Al realizar el análisis comparativo de las operaciones de la producción y comercialización de la empresa durante los años 1.993 y 1.994 podemos observar que dentro del rubro de los ingresos se presenta una variación considerable ya que en el año 1.994 se incrementó en un 100% el rubro de ventas de departamentos.

En el rubro de los egresos sus principales variaciones se realizaron en los rubros de mantenimiento de edificio con el 67% de incremento, depreciación con 17% de incremento y amortizaciones con el 24% de incremento.

1.6: ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA: Al comparar los activos y pasivos corrientes de la compañía podemos observar que su índice de liquidez es excelente ya que por cada sucre de deuda la empresa tiene S/.93,22 para cubrirla. Además tenemos como un fuerte respaldo financiero el patrimonio de la empresa el cual se ha visto reforzado en este período por la reexpresión monetaria de sus activos fijos y patrimonio propiamente dicho.

En consecuencia, la Institución demuestra en sus estados financieros un fuerte respaldo y control financiero.

1.7: Las utilidades líquidas en el presente período ascienden a la suma de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO SUCRES que recomiendo pasen, por el momento, a la cuenta de utilidades no repartidas.

1.8: La empresa tiene que vender sus bienes inmuebles para obtener liquidez y emprender en otras operaciones.

Atentamente,



SARA PEREZ DE JALIL

Gerente

1995

