

Guayaquil, Febrero 15 de 1996

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA PEREZ S.A. (I.N.P.E.S.S.)
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 cinco.

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
generada 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 los
problemas y haciendo proyecciones para la obtención de
ingresos de la empresa. Los resultados de este trabajo se
verán en períodos subsiguientes.

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.



1.5: ANALISIS COMPARATIVO DE LOS AÑOS 1994 A 1995.
EN MILES DE SUCRES.

NOMBRE DE CTA.	31-12-94	%	31-12-95	%	VARIACIONES	
					(+)	(-)
INGRESOS ALQUILER	6.950		5.450			1.500
INGRESOS X VENTAS	2.116		-0-			2.116
VENTAS NETAS	9.066	100	5.450	100		
GASTOS OPERACIONALES:						
GASTOS VARIOS	182	2	293	5	111	
IMPTOS. Y CONTRIB.	919	10	764	14		155
AGUA, LUZ, TELEFONO	129	1	15	0		114
MANT. DE EDIFICIO	5.246	58	1.510	28		3.736
GASTOS DEPRECIACION	1.230	14	1.531	28	301	
GASTOS AMORTIZACION	1.008	11	1.255	23	247	
TOTAL GASTOS OPERAC.	8.714	96	5.368	99		
UTILID. PERD. OPERC.	352	4	82	1		

Al realizar el análisis comparativo de las operaciones de producción y comercialización de la empresa durante los años 1994-1995 podemos observar que dentro del rubro de los ingresos se presenta una variación considerable ya que en el año 1995 se disminuyó en un cien por ciento el rubro de las ventas de departamentos.

26 FEB 1996

En el rubro de los egresos sus principales variaciones se realizaron en los gastos de mantenimiento de edificio con la disminución del 71%, agua, luz y telefono se disminuyo en un 80%, depreciaciones y amortizaciones con el 20% 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 175,74 sucres para cubrirla.

Ademas tenemos como un fuerte respaldo financiero el Patrimonio de la empresa, el cual se ha visto reforzado en este periodo por la reexpresión monetaria de sus activos fijos y patrominio propiamente dicho.

En consecuencia la institución demuestra en sus estados financieros un fuerte respaldo y control económico.

1.7: Las utilidades liquidas en el presente período ascienden a la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO,00-100 SUCRES, que recomiendo pasen por el momento a la cuenta de utilidades no repartidas.

1.8: La empresa tiene que vender sus bienes inmuebles, y realizar las cobranzas respectivas para obtener liquidez y enprender en otras operaciones.

Atentamente,

X SARA PEREZ DE JALIL
SARA PEREZ DE JALIL
GERENTE

26 FEB 1980