

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

18538

QUITO, 20 DE MARZO DE 1991

SEÑORES SOCIOS
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RIOFRIO NUNEZ CIA. LTDA.
CIUDAD.

REF.: INFORME ANUAL DE LA
GERENCIA GENERAL.

CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS MINIMOS EXPRESADOS EN EL ARTICULO UNO DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS, Y DE ACUERDO CON LO QUE ESTABLECEN NUESTROS ESTATUTOS, ME PLACE EN DIRIGIRME A USTEDES SEÑORES SOCIOS, CON EL FIN DE PONER EN CONSIDERACION DE VOSOTROS EL RESPECTIVO INFORME ANUAL DE LA GERENCIA GENERAL Y EL ANALISIS DEL BALANCE GENERAL DE LA COMPANIA.

1.- CONSIDERACIONES DE CARACTER GENERAL SOBRE EL ENTORNO EMPRESARIAL EN EL QUE SE HA DESENVUELTO LA COMPANIA.

LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA RIOFRIO NUNEZ CIA. LTDA. FUE CREADA Y FUNDADA POR SUS SOCIOS EN EL AÑO DE 1989, CON EL ANIMO DE EJECUTAR PROYECTOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DEL SECTOR PRIVADO Y PUBLICO.

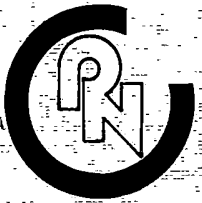
LA DURA CRISIS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION SE HA MANTENIDO COMO EN AÑOS ANTERIORES, LA OBRA PUBLICA CASI HA DESAPARECIDO, DIFICULTANDO ASI LA OPCION DE OBTENER NUEVOS CONTRATOS PARA NUESTRA COMPANIA.

A PESAR DE MANTENERSE ESTA SITUACION GRAVE PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, CREIMOS CONVENIENTE PARTICIPAR EN LOS POCOS CONCURSOS DE PRECIOS, LOS MISMOS QUE LASTIMOSAMENTE LOS PERDIMOS POR PRESENTAR OFERTAS CONSIDERADAS ECONOMICAMENTE NO CONVENIENTES PARA LAS DIFERENTES INSTITUCIONES EN LAS QUE PARTICIPAMOS.

AFORTUNADAMENTE, EN EL SECTOR PRIVADO, ESTAMOS POR TERMINAR LA FASE ESTUDIOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA PARA LA AMPLIACION DE LA RESIDENCIA DEL SR. ENRICO CITARELLA, PARA INMEDIATAMENTE FIRMAR EL CONTRATO DE CONSTRUCCION.

ADEMAS, SEGUIMOS CON LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO PIAZZA, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA EJECUTADO EN UN 30%, ES DECIR QUE PARA FINALES DE JULIO, LAS ESTRUCTURAS DEBEN TERMINARSE Y ASI LLEGAR A LA META DE ALCANZAR EL 50% DE AVANCE DE ESTE PROYECTO, INCLUYENDO MAMPOSTERIAS, ENLUCIDOS E INSTALACIONES.

RIOFRIO NUÑEZ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
CIA. LTDA.



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUNEZ C. LTDA.

2.- COMPARACION DE LAS METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS CON EL CUMPLIMIENTO REAL ALCANZADO EN EL EJERCICIO ECONOMICO MATERIAL DEL INFORME.

DE ACUERDO A LAS METAS ECONOMICAS TRAZADAS, DEBO INDICAR QUE EL BALANCE TIENE UN AUMENTO SIGNIFICATIVO EN LA CUENTA DE SUS ACTIVOS, YA QUE SE DIO MUCHA IMPORTANCIA AL CONGELAMIENTO DE ALGUNOS RUBROS QUE INCIDEN DURAMENTE EN EL PROYECTO POR LA CRISIS ECONOMICA QUE ATRAVIESA NUESTRO PAIS.

ENTRE OTROS RUBROS QUE FUERON CONGELADOS TENEMOS:

-INSTALACIONES ELECTRICAS:

TRANSFORMADOR, DUCTOS PARA INSTALACIONES ELECTRICAS, CABLEADO, HERRAJES, ACCESORIOS, FUSIBLES, TABLEROS DE DISTRIBUCION ETC.

-INSTALACIONES SANITARIAS:

PIEZAS SANITARIAS PARA BANOS Y COCINAS, DUCTOS DE AGUAS LLUVIAS Y SERVIDAS, RED DE AGUA POTABLE EN TUBERIA DE H.G., EQUIPOS DE BOMBAS PARA AGUA POTABLE Y RED DE INCENDIOS, ACOMETIDA DEL AGUA POTABLE INCLUIDO MEDIDOR, ETC.

-ESTRUCTURAS:

HIERRO (50%), TABLEROS DE ENCOFRADO, ADITIVOS, CONTROL DE CALIDAD, CONTRATO DE CONSTRUCCION ELECTRICA, HORMIGONES, ARIDOS, BLOQUES LADRILLOS ETC.

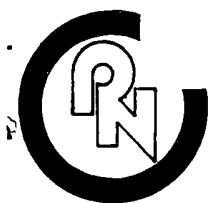
ES IMPORTANTE ANOTAR, QUE ESTOS RUBROS FUERON ADQUIRIDOS CON DESCUENTOS SIGNIFICATIVOS Y ANTES DE LA DEVALUACION DE FEBRERO, Y QUE EN EL FUTURO NOS PREOCUPAREMOS DE COMPRAR EL ASCENSOR Y LA VENTANERIA, PARA LUEGO DEDICARNOS EXCLUSIVAMENTE A LOS RUBROS DE ACABADOS.

3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y GERENTE GENERAL.

DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y GERENTE GENERAL, DEBO INDICAR QUE ESTOS SE LOS ALCANZO SOLAMENTE CON RELACION AL PROYECTO PIAZZA, YA QUE SE CUMPLIO CON LA META DE EMPEZAR SU CONSTRUCCION Y CONGELAR LA MAYOR PARTE DE LOS RUBROS QUE AFECTAN A ESTE PROYECTO.

CON RESPECTO A OTROS PROYECTOS, LA CRISIS DE LA CONSTRUCCION FUE UN DURO OBSTACULO PARA ALCANZAR NUESTRAS METAS PROPUESTAS, SIN EMBARGO TENEMOS EL OPTIMISMO DE FIRMAR NUEVOS CONTRATOS PARA EL NUEVO EJERCICIO ECONOMICO QUE NOS TOCA ENFRENTAR.

RIOFRIO NUNEZ
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
C.A. LTDA.



**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.**

4.- SENALAR LOS PRINCIPALES ASPECTOS ADMINISTRATIVOS LABORABLES, LEGALES SUSCITADOS DURANTE EL EJERCICIO.

DURANTE ESTE EJERCICIO ECONOMICO, SE CONTRATO CON EL PERSONAL PROFESIONAL (UN INGENIERO RESIDENTE) Y PERSONAL DE OBRA, PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO PIAZZA, ESTANDO AL MOMENTO AL DIA EN PAGOS DE LAS RENUMERACIONES RESPECTIVAS, ASI COMO TAMBIEN CON LOS PAGOS QUE EXIGE LA LEY EN CUANTO AL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL.

SE FIRMO ADEMAS, CONTRATOS CON LA EMPRESA CONSTRULEC CIA. LTDA PARA LA CONSTRUCCION ELECTRICA DEL PROYECTO PIAZZA, EL CONTROL DE CALIDAD CON LA EMPRESA CONCRETESA, CONSTRUCCION DE TABLEROS DE ENCOFRADOS CON LA EMPRESA DINAVALLE, INSTALACION DE SERVICIO DE AGUA POTABLE CON LA EMPRESA DE AGUA POTABLE DE LA CIUDAD DE QUITO.

5.- ANALISIS DE LOS ASPECTOS OPERACIONALES RELACIONADOS CON LA PRODUCCION Y COMERCIALIZACION DEL EJERCICIO AL QUE SE REFIERE EL INFORME COMPARADO CON EL AÑO ANTERIOR.

COMPARANDO ESTE EJERCICIO CON EL DEL AÑO ANTERIOR, DEBO INDICAR QUE EL PROYECTO PIAZZA TIENE UN AVANCE DEL 30%, DE EJECUCION FRENTE AL 5% DE AVANCE DEL EJERCICIO PASADO, EN CUANTO A SU ESTRUCTURA.

EN CUANTO A LA COMPRA DE MATERIALES DE OBRA, EN RELACION A INSTALACIONES, EQUIPOS Y OTROS, TENEMOS CUBIERTO EL 60% DE LOS RUBROS QUE INTERVIENEN EN LA OBRA MUERTA, FRENTE AL 20% DEL EJERCICIO PASADO.

EN CUANTO A LOS RUBROS DE ACABADOS, TENEMOS ADQUIRIDO EL 15% DE MATERIALES, ES DECIR EL MISMO DEL EJERCICIO PASADO, YA QUE ESTOS RUBROS SERAN ADQUIRIDOS DE ACUERDO A NUESTRO FLUJO DE CAJA Y AL DESARROLLO EVOLUTIVO DE LA OBRA.

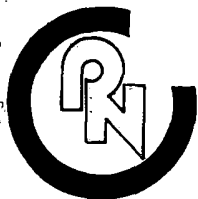
6.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL RESULTADO PRECEDENTE Y LAS METAS FIJADAS PARA EL EJERCICIO MATERIA DEL INFORME.

EN RELACION A LOS ACTIVOS CORRIENTES DEL AÑO PASADO, FUERON DE S/.37'302.873.80, QUE COMPARADO CON LOS DEL PRESENTE AÑO QUE SON DE S/.81'353.266.82, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 118.09% DEVIDO A LA COMPRA DE MATERIALES DE OBRA, EQUIPOS DE CONSTRUCCION EQUIPOS ENERGIA, ETC. PARA OBRAS EN EJECUCION.

EN CUANTO AL ACTIVO NO CORRIENTE, EN EL AÑO 1989 FUE DE S/.214.234.29, QUE COMPARADO CON EL DEL AÑO 1990, EL MISMO QUE ES DE S/.150.271.18, REPRESENTA UNA DISMINUCION DEL 2.03%, DEVIDO A QUE LOS GASTOS DE CONSTITUCION DECRECIERON.

EN LO QUE RESPECTA AL PASIVO CORRIENTE, EN EL AÑO 1989 FUE S/.839.683,00 QUE COMPARADOS CON EL AÑO 1990 QUE ES S/.20'963.690.19, REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 2.496.62%, DEVIDO A QUE SE RECLAMARON ADEMAS DE PRESTAMOS DE TERCEROS.

RIOFRIO NUÑEZ
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
C.I.A. LTDA.



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

EN CUANTO AL PASIVO NO CORRIENTE, ESTE FUE EN EL AÑO 1989, S/.41'593.793.54, QUE COMPARADO CON EL DEL AÑO 1990 QUE ES DE S/.70'452.944.35, REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 69.38%, DEVIDO A LOS PRESTAMOS DE SOCIOS, PARA EJECUCION DE PROYECTOS.

EN CUANTO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO DE 1989, QUE FUE DE S/.2'720.740.39 (DE PERDIDAS), QUE COMPARADO CON EL DEL AÑO 1990, QUE ES DE S/.5'798.467.88 (DE PERDIDAS), REPRESENTA UN INCREMENTO DE 113.12%, DEVIDO QUE LOS PROYECTOS ESTAN EN EJECUCION.

SIN EMBARGO TENGO QUE ANOTAR, QUE NUESTROS BENEFICIOS SON MUY ALTOS, AL CONGELAR LA MAYOR PARTE DE RUBROS QUE IMPACTAN DIRECTAMENTE EN LOS PROYECTOS.

ES POR ESTO QUE NUESTROS ACTIVOS CRECIERON CONSIDERABLEMENTE, COMO SON LOS DE MATERIALES DE OBRA, EQUIPOS DE CONSTRUCCION, EQUIPOS DE BOMBAS ETC., TERRENOS, DEPARTAMENTO, ETC. LOS CUALES REFLEJAN A SU VEZ UN PASIVO CONSTITUIDO EXCLUSIVAMENTE POR PRESTAMOS DE SOCIOS.

DE ACUERDO CON NUESTRO CRONOGRAMA DE TRABAJO, DEBO INDICAR QUE EL PROYECTO PIAZZA DEBE ESTAR TERMINADO EN SU FASE DE CONSTRUCCION, EN MARZO DE 1992, Y EMPEZAR SU PROMOCION DE VENTA EN ENERO DE 1992, PROYECTANDONOS TENER COMPLETAMENTE VENDIDO HASTA MAYO DE 1992.

7.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN EL EJERCICIO ECONOMICO.

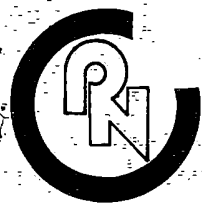
DE ACUERDO CON EL BALANCE DE ESTE EJERCICIO ECONOMICO, NUESTRAS PERDIDAS SERAN ABSORBIDAS CON LA VENTA DEL PROYECTO TERMINADO, POR LO TANTO LA JUNTA DEBE RESOLVER EN SU DETERMINADO TIEMPO, SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES QUE SE OBTENDRAN EN EL FUTURO.

SEGUIREMOS INVIRTIENDO EN EL PROYECTO PIAZZA, EN LOS RUBROS DE VENTANERIA, ASCENSOR, Y ACABADOS, TRATANDO DE CONGELAR ESTOS PRECIOS, BAJO LOS PARAMETROS REALES DE NUESTRO FLUJO DE CAJA FIJADO PARA ESTE PROYECTO.

8.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EN EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO.

SE DEBE MANTENER LA POLITICA DE SEGUIR PARTICIPANDO EN CONCURSOS DE PRECIOS Y LICITACIONES DEL SECTOR PUBLICO.

RIOFRIO NUÑEZ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
C.I.A. LTDA.



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUNEZ C. LTDA.

ADEMAS, EXPLOTAR EL SECTOR PRIVADO PARA LA PARTICIPACION DE NUESTRA COMPANIA EN LA REALIZACION DE OBRAS CIVILES PARA LAS CUALES ESTAMOS CAPACITADOS, ATRAVEZ DEL ENVIO DE NUESTRAS CARPETAS Y CARTAS DE PRESTACION DE SERVICIOS A LAS DIFERENTES INSTITUCIONES QUE REQUIEREN DE NUESTRO SERVICIO.

ATENTAMENTE;



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
RIOFRIO NUNEZ CIA. LTDA.

FIRMA AUTORIZADA

ING. SANTIAGO RIOFRIO NUNEZ
GERENTE GENERAL
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
RIOFRIO NUNEZ CIA. LTDA.

INFORME.002.90.
srn/pb.

RIOFRIO NUNEZ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
CIA. LTDA.