



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

QUITO, 31 DE MARZO DE 1992

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.

PARA ESTE AÑO, SE DECIDIO NO PARTICIPAR EN CONCURSOS PUBLICOS, YA QUE DE LOS POCOS LLAMADOS QUE SE DIERON POR LA PRENSA, NINGUNO ESTUVO DENTRO DE LOS INTERESES DE NUESTRA COMPANIA.

AFORTUNADAMENTE, EN EL SECTOR PRIVADO, HEMOS FIRMADO DOS CONTRATOS PARA LAS SIGUIENTES CONSTRUCCIONES:
RESIDENCIA DEL SR. ENRICO CITARELLA: ABRIL/91, CUMBAYA.
EDIFICIO MARTINEZ - COBO : SEPTIEMBRE/91, QUITO.

ADEMAS, SEGUIMOS CON LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO PIAZZA, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA EJECUTADO EN UN 85% LA TORRE SUR Y UN 65% LA TORRE NORTE, DEPENDIENDO DE LOS NUEVOS FLUJOS DE CAJA PARA LOGRAR SU FINALIZACION EN FINALES DEL AÑO EN CURSO.

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 TENEMOS AL MOMENTO EL PROYECTO PIAZZA, PROYECTO CHITARELLA Y PROYECTO MARTINEZ - COBO EN EJECUCION, Y REEXPRECION SOBRE ACTIVOS NO MONETARIOS EN EL RUBRO DE INVENTARIOS.



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

PARA EN TRANCURSO DEL AÑO 1992, ESPERAMOS TERMINAR ESTOS PROYECTOS EN EJECUCION Y CONTRATAR NUEVAS EDIFICACIONES.

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 ALCANSO CON EXITO, YA QUE DURANTE EL AÑO 1991 TENEMOS TRES IMPORTANTES PROYECTOS EN EJECUCION, LOS MISMOS QUE RESULTAN SIGNIFICATIVOS FRENTE A LA CRISIS QUE SOPORTAMOS EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION.

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

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 UN ARQ. RESIDENTE) Y PERSONAL DE OBRA, PARA LA EJECUCION DE LOS CONTRATOS ADICIONALES 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.

CABE MENCIONAR CON RESPECTO AL PROYECTO PIAZZA, QUE EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA ESCRITURADA LA DECLARATORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, DEVIDAMENTE CATASTRADA Y REGISTRADA EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

TAMBIEN DEBO ANOTAR QUE SE REUNIERON LOS REQUISISTOS PARA OPTAR POR EL REMATE DE LA FAJA DE TERRENO DE LA QUEBRADA OSORIO ADYACENTE AL LOTE # 105 DE PROPIEDAD DE LA COMPANIA, EL MISMO QUE FUE REMATADA DE ACUERDO AL AVALUO IMPUESTO POR EL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO DE ACUERDO AL INFORME IC-91-561.

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 85%, DE EJECUCION FRENTE AL 30% DE AVANCE DEL EJERCICIO PASADO, EN CUANTO A SU TOTALIDAD.

EL PROYECTO CHITARELLA, TIENE UN AVANCE DEL 95%, PUES ESTA POR TERMINARSE EL CONTRATO.

EN CUANTO AL PROYECTO MARTINEZ COBO, ESTE TIENE UN AVANCE DEL 85% DE OBRA MUERTA TERMINADA.

RIOFRIO NUÑEZ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
C. LTDA.



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

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/.81'353.266.82, QUE COMPARADO CON LOS DEL PRESENTE AÑO QUE SON DE S/.377'138.520.94, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 463.58% 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 1990 FUE DE 3'150.271.18, QUE COMPARADO CON EL DEL AÑO 1991, EL MISMO QUE ES DE 3'316.675.78, REPRESENTA UN AUMENTO DEL 5.28 %, DEVIDO A QUE LOS GASTOS DE CONSTITUCION DECRECIERON, ASI COMO TAMBIEN LOS ACTIVOS FIJOS CORRESPONDIENTES A MUEBLES Y ENCERES, Y SE REVALORIZARON MAQUINARIA Y EQUIPOS.

EN LO QUE RESPECTA AL PASIVO CORRIENTE, EN EL AÑO 1990 FUE DE S/. 20'963.690.19 QUE COMPARADOS CON EL AÑO 1991 QUE ES DE S/. 65'038.090.47 REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 310.24 %, DEVIDO A QUE SE RECURRIERON A PRESTAMOS DE TERCEROS.

EL PASIVO NO CORRIENTE EN 1990 FUE DE S/.70'452.944.35, Y AL AÑO DE 1991 ES DE 322'451.944.35, DANDO UN INCREMENTO DEL 457.69% DEVIDO EXCLUSIVAMENTE A PRESTAMO DE SOCIOS.

EN CUANTO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO DE 1990, QUE FUE DE S/.5'798.467.88 (DE PERDIDAS), QUE COMPARADO CON EL DEL AÑO 1991, QUE ES DE S/.9'322.523.86 (DE PERDIDAS), REPRESENTA UN INCREMENTO DE 160.78%, DEVIDO QUE LOS PROYECTOS ESTAN EN EJECUCION.

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

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 EXTERIORES, 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.

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

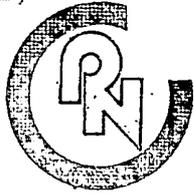


CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
RIOFRIO NUÑEZ C. LTDA.

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

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 NUÑEZ CIA. LTDA.

Santiago Riofrio Nuñez
FIRMA AUTORIZADA

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

INFORME.003.92.
srn/pb.

RIOFRIO NUÑEZ
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
CIA. LTDA.