

INFORME DEL GERENTE

Señores miembros de la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA AGRICOLA MANGLARTEK C. A.

En cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias tengo el honor de someter a vuestra consideración el Informe Anual sobre las operaciones y resultados de nuestra empresa, correspondiente al ejercicio económico de 1994.

1.- ENTORNO ECONOMICO DE 1994

La situación económica del país para 1994 se presentó bastante alentadora, lo que se reflejó en indicadores macroeconómicos como el Producto Interno Bruto que creció en 3.9 mayor al 2 por ciento de 1993; la inflación que al término del año, si bien no alcanzó la meta anunciada del 20 por ciento se situó alrededor del 25 por ciento; la Reserva Monetaria Internacional que paso de 1.250 aproximadamente a 1.600 millones de dólares, cifras que equivale a seis meses de importaciones.

A la aceptación de la carta de intención por parte del Fondo Monetario Internacional, siguieron el acuerdo de reestructuración de la deuda externa con la banca privada extranjera bajo el Plan Brady, y la refinanciación de las obligaciones a gobiernos en el contexto del Club de Paris. Las cifras disponibles indican un déficit fiscal de alrededor del 0.5 por ciento del P.I.B. El tipo de cambio se mantuvo relativamente estable, aumentando en el año aproximadamente en un 16 por ciento, que resulta inferior al índice de inflación.

Para 1995 el Gobierno había anunciado un programa cuyos objetivos eran lograr un crecimiento de entre 4 y 5 por ciento del P.I.B., una inflación al fin de año de entre 15 y 17 por ciento, un superávit fiscal de 0.5 por ciento, del P.I.B. que se conseguiría a través de una mayor eficiencia en la recaudación de impuestos y el reajustes periódicos del precio de los combustibles y el mantenimiento de una banda de flotación con una tendencia anual del 12 por ciento y márgenes de cien sucres entre niveles de intervención máximos y mínimos. Sin embargo, ante los acontecimientos sucedidos a la fecha, por la agresión peruana y el crecimiento del gasto militar que ello significa, la inversión pública se verá afectada severamente, situación que desde ya, influye en los agentes económicos que se muestran pesimistas del desenvolvimiento de la economía en los próximos meses, lo que sin lugar a dudas redundará en el no alcance de las metas del plan macroeconómico que se enunciaron a principios de año

Durante 1994 las tasas de interés se mantuvieron a niveles ~~relativamente altos~~ si se los compara con la inflación. En efecto los intereses pasivos se situaron entre el 6 y 8 por ciento, sobre la inflación y los activos, entre el 15 y 20 por ciento. Si bien estos niveles constituyen un estímulo al ahorro interno, respetan un elemento importante en el costo de las actividades económicas que, sobretudo en el caso de los sectores productivos, afectan a su competitividad interna y externa.

3 ABO 1995

Los factores que inciden en esta situación son varios, siendo el principal el crecimiento significativo de la demanda de crédito para el consumo que ha venido a sumarse a la demanda para fines de producción, que también está creciendo como resultado de la reactivación de ciertas actividades. En conjunto, la demanda agregada de crédito crece a un ritmo mayor que el ahorro interno.

La demora en movilizar los recursos importantes como sería los fondos de Seguro Social hacia un mercado de capitales que podría absorber un volumen creciente de Crédito de producción, mantienen un desequilibrio que se traduce en altas tasas de interés. Otros factores son la falta de coordinación en el gasto público entre la Tesorería y las Autoridades Monetarias, y las fluctuaciones de la liquidez que resultan de la necesidad de intervenciones del Banco Central en el mercados de cambios para mantener la estabilidad de la divisa. Estas fluctuaciones obligan a los intermediarios financieros a incorporar márgenes de seguridad en las tasas de interés.

La afluencia de ahorro externo podría contribuir a bajar el costo financiero de los sectores productivos, sobretodo si se considera que las medidas adoptadas por las Autoridades Monetarias asegurarían un control adecuado del tipo de cambio. Sin embargo, circunstancias como las que produjeron recientemente en México y que afectaron a otras economías latinoamericanas, deben ponernos en guardia de los peligros de los créditos en moneda extranjera. En este sentido, el Banco Central considera que si esta financiación, reflejada en el saldo de la cuenta corriente, no supera el 4 por ciento del P.I.B., nos mantendríamos en límites de prudencia. Más importantes parece el propósito al que se destinan los créditos externos. En efecto, si se trata de financiar actividades de exportación o bienes de capital importados, el riesgo es menos que en sectores como la construcción, el transporte o el comercio interno. Son, sin embargo, precisamente estos últimos sectores los que se cuentan entre los de mayor crecimiento de 1994. El papel determinante que juegan estas actividades en la dinamización de la economía da por ello, una importancia decisiva al desarrollo del mercado de capitales.

COMERCIO EXTERIOR

Según cifras (provisionales) el comercio exterior para 1994 presentó un crecimiento de las importaciones del 29 por ciento mientras que las exportaciones aumentaron en el 22 por ciento.

En el año anterior, las importaciones habían crecido 13.5 por ciento y las exportaciones disminuido el 3.5 por ciento, debido a la baja considerable registrada en petróleo y su precio alcanzó niveles similares a los de 1992 y en camarón se mantuvo un 10 por ciento por debajo. El crecimiento de las exportaciones de café, que fueron de 60 millones de dólares en 1992 y 74 millones de dólares en 1993 a 266 millones de dólares en 1994, y del grupo denominado " otros ", que subió de 364 millones y 544 millones a 741 millones, permitieron el crecimiento global de 22 por ciento indicado anteriormente. Es importante señalar que el grupo " otros ", que incluye principalmente productos no tradicionales, ha superado a los productos individuales de exportación salvo el petróleo.

Para 1995 el Banco Central proyectó que las importaciones crecerían solamente en un proporción del 1 por ciento, lo que significaba que para mantener las condiciones de las cuentas externas de 1994, las exportaciones debían aumentar a un ritmo similar o superior a ese año. Estas previsiones tendrán que ser revisadas en el programa macroeconómico del Gobierno, por los acontecimientos ocurridos en nuestro país, referidos en párrafos anteriores.

2.- METAS Y OBJETIVOS

La administración de la Compañía **INMOBILIARIA AGRICOLA MANGLARTEK C. A.**, cumplió con las metas y objetivos de producción y comercialización de los servicios de courier y asesoramiento en desaduanización de mercederías importadas, propuesto en el periodo anterior, salvando los obstáculos que se señalan en el párrafo anterior.

3.- ASPECTO OPERACIONAL

Los resultados de nuestra gestión empresarial se denotan elocuentes en los estados financieros al 31 de diciembre de 1994.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 1994 la compañía tuvo una utilidad neta de s/ . 147.604, que es superior en un 3% a la obtenida en el año anterior.

Con el afán de afianzarse en línea de mercado difíciles y competitivas, la administración de la empresa decidió modernizar sus instalaciones con inversiones en remodelación de edificios significativas.

4.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

LA CORRECCION MONETARIA INTEGRAL Y NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS

A partir de la vigencia de la Ley de Régimen Tributario Interno y del reglamento de corrección monetaria a los estados financieros, con fines tributarios se norman el ajuste de los rubros no monetarios (Activos en moneda extranjeras, activos fijos, gastos y pagos diferidos y/o anticipados, pasivos en moneda extranjeras y cuenta patrimoniales) del balance general. Las reformas recientes a la Ley a antes indicada, determinan la regularización de los saldos negativos de la cuenta " Reexpresión monetaria, integrándola con la cuenta " reserva por revalorización del patrimonio y la utilidad acumulada". La aplicación del ajuste, se realiza en función del índice proporcional de la inflación, determinando por el Ministerio de Finanzas, que para 1994 fue del orden del 24.5 %.

El efecto neto de la corrección monetaria se ajusta en la cuenta del patrimonio " Reexpresión monetaria " con saldo acreedor de S/ . 4.909.149, que equivale a una utilidad diferida derivada del ajuste al balance general.

La situación financiera puede resumirse de la siguiente manera:

Durante 1994 los ingresos crecieron es S/. 10.949.118 representando un incremento del 59% con respecto al año anterior; los costos y gastos se incrementaron en S/. 10.717.583, es decir el 60% más que 1993. Esto originó que el resultado operacional sea de S/. 231.535, que representa un incremento del 3% con respecto a 1993. Los costos financieros y las diferencias de cambio no influyeron notablemente en los resultados alcanzados. La utilidad neta, después del 15% a los empleados y la participación conciliada del impuesto a la renta, fue del orden de S/. 147.603.

5.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS

Propongo a la Junta General de Socios que las utilidades, después de la participación a los trabajadores e impuesto, se distribuyan de la siguiente forma:

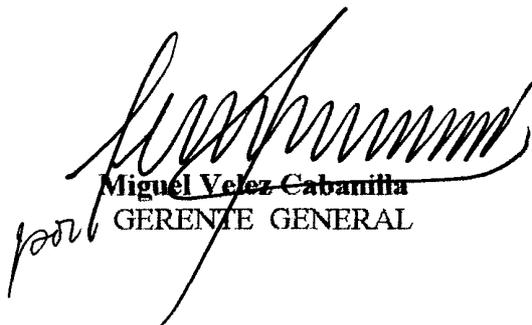
10% para reserva legal
90% para reservas facultativas

6.-RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA EL PERIODO 1995

A) Invertir en el sector agrícola es riesgoso por la situación climatoógica, sin embargo son los riesgos que nos depara esta actividad, además dicha inversión nos permitiría diversificar la siembra y por ende la producción de nuestras tierras. Por otro lado tenemos también que aplicar una política agresiva ventas de los productos que se cosechan en la tierra.

b) Buscar nuevas líneas de créditos ya sean estos de caracter privado o a traves del sector financiero público (Banco Nacional de Fomento, C. F. N.), también existe la posibilidad de vender la tierra y dedicarse a otra actividad más productiva.

Atentamente,


Miguel Velez Cabanilla
GERENTE GENERAL

Guayaquil, Junio 26 de 1995