

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA COMITRE INMOBILIARIO
S.A. A LOS ACCIONISTAS EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE 1993

43189

Señores Accionistas:

Durante el presente ejercicio la Compañía adquirió en debida forma un inmueble, ubicado en la urbanización La Puntilla de la parroquia Tarifa del Cantón Samborondón. Esta inversión, dado el presente y futuro de la zona, garantiza el patrimonio de la Empresa. El inmueble se encuentra arrendado, pero durante el ejercicio de 1992 no se registran ingresos por arrendamiento del mismo ya que el arrendatario corrió con múltiples gastos de readecuaciones de este bien. Durante el año de 1993, el arrendatario pagará el justo precio y los valores ingresarán a la contabilidad de la Compañía.

El índice de endeudamiento (PASIVO ; PATRIMONIO) es alto, pero debe considerarse que el pasivo, en un total de más de cuarenta millones de sucres, se descompone en acreencias de accionistas y administradores que han entregado estas sumas para la marcha del negocio y que, aunque legalmente exigibles, en la práctica no constituyen valores sujetos a reclamo y desembolso, o, en todo caso, a desembolso perentorio.

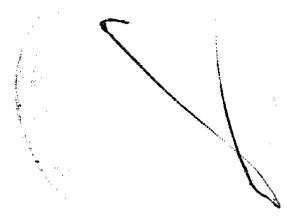
Mucho esfuerzo ha costado ceñirse a las normas de re-expresión monetaria, particularmente de los activos y patrimonio de la Compañía. Aunque aceptamos como válido el principio de actualización de valores del balance en un país de inflación

galopante y devaluaciones continuas; pensamos que estos valores se deben equiparar mediante fórmulas simples que no den lugar al crecimiento de especialistas reexpresadores que en nada contribuyen al crecimiento de la riqueza nacional.

De todos modos, se hace notar que la Cuenta 2510 del Pasivo a la que se debía mandar como pasivo diferido el monto de la reexpresión, constituye más del 20% de la suma de Pasivo y Patrimonio. Este valor, a través de una amortización horizontal de diez años incrementará las cuentas de resultados acreedores a partir del ejercicio de 1993.

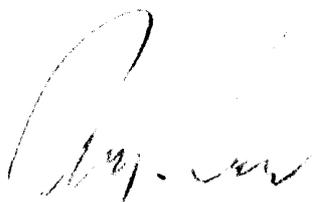
Aunque la liquidación de las cuentas de resultados muestran un saldo deudor de más de diecinueve millones de sucres, los ingresos han sido muy superiores a los de 1991. Las razones de este desbalance entre ingresos y gastos aparece del examen de las cuentas deudoras. El rubro más grande lo constituyen las cuentas de depreciación de la reexpresión de activos que sobrepasan el 30% de los gastos. Siguen luego los gastos de depreciaciones. De no haber estos rubros de ajustes contables y obligatorios de la contabilidad, el balance mostraría utilidad.

Sugiero que el Directorio estudie la posibilidad de efectuar un aumento de capital que consolide las pérdidas de éste y de otros ejercicios con valores de reexpresión monetaria. Podría también considerarse el reavalúo de algunos activos y, de esta forma, llegar a un nivel aceptable del capital social.



Con esta oportunidad, quiero agradecer la absoluta confianza que sobre la administración han manifestado los accionista y la que sobre la Gerencia General ha demostrado el Directorio. Asimismo, la Gerencia General deja constancia de su agradecimiento a los colaboradores, en particular al Sr. José Contreras Hidalgo, C.P.A., Contacor de la Compañía y al Sr. Elvis Cox Medina, Asistente de Contabilidad y Oficinista de la misma.

Atentamente,



Rodrigo Malo González
Gerente General