

Guayaquil, Marzo 22 de 1.993

SEÑORES ACCIONISTAS :

En cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Compañías vigente, informo a ustedes las labores inherentes a mi cargo de Administradora de ALCRI S.A., sobre el ejercicio económico de 1.992

La actividad principal de ALCRI S.A., es la inmobiliaria, que durante el año de 1.992, presentó las siguientes fases:

1.- Fase Financiera:

La compañía a Septiembre 15/92, fecha en que me incorporé al cargo de Administradora presentaba un sobregiro bancario constante de S/28'205.600 aproximadamente, pagando intereses mensuales hasta S/2'010.000 , hechos que se registran desde períodos anteriores , lo que se ha regularizado estableciendo presupuestos mensuales en base a : programas de trabajo, de cobro y normalizando el pago de servicios , esto ha llevado a una mayor optimización de recursos lo que ha permitido una mejor agilidad administrativa.

Cabe mencionar que a Diciembre/91 el total de activos fue de - S/62'080.927 y a Diciembre /92 es de S/144'522.305, incremento debido que el costo del metro cuadrado a Dic/91 fue de S/2.644 y a Dic/92 fue de S/5.203, que fue el mas acertado a la realidad, lo que ocasionó que el rubro de cuentas por cobrar sea de - S/103'836.156 , incrementandose al del año/91 en un 193%, además que en su mayor parte eran cuentas incobrables, de la cual se ha recuperado un gran porcentaje.

En vista de todo lo expuesto, para el año 1.993 se ha elaborado un presupuesto en base a programas de trabajo, costos fijos de servicios del Centro Comercial , lo que nos permitirá un cobro de valores reales como expensas, lo que a diferencia de los años anteriores nunca se había efectuado, ocasionando sobregiro en la cuenta bancaria y un desconcierto en el cálculo de expensas.

2.- Fase en el Sistema de aire acondicionado:

Encontramos un déficit que sobrepasaba el 50% del sistema sin funcionar , actualmente tenemos un 75% del sistema en óptimas condiciones . Nuestro programa en esta area abarca no solamente lo relacionado al mantenimiento, sino tambien a la reparación y remanufacturación de compresores. Existía un gran porcentaje de compresores quemados , la mejor solución consistía en la compra de nuevos compresores, que suponía costos sumamente elevados, hecho que hemos evitado con el programa de remanufacturación obteniendo óptimos resultados a bajos costos.

Esperamos paulatinamente un avance en otros aspectos que conciernen al area específica de servicios operativos.

Como ustedes podrán apreciar ALCRI S.A., no realiza actividades con fines de lucro , sino actividades que lleven a una mejor optimización de recursos y servicios a las más bajos costos para los propietarios del Centro Comercial.

Atentamente,



Lcda Ana María Palacios Torres
Gerente General.

11 ABR 1993

