

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327850

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias, cumplo presentar a ustedes el informe correspondiente a la operación del ejercicio financiero de VARIOSERVI S.A., por el año 1991.

1.- CONSIDERACIONES DE CARACTER GENERAL.-

El tercer año del actual gobierno se caracterizó por mantener la inflación en el orden del 50% anual, lo que originó restricciones en cuanto al crédito interno de origen o de respaldo estatal, llevando a una contracción en la producción, lo que ha significado que además de la inflación de origen monetario y de origen estructural, se le ha sumado un componente de restricción, en la oferta de bienes y servicios.

El desempleo y el subempleo abierto se ha duplicado en 1991, pasando de un 9 a un 17%. El subempleo se ha mantenido en los niveles del 35% al 38%, índices que parecen endémicos en Ecuador.

El tipo de Cambio del mercado libre privado y de intervención del Banco Central del Ecuador vigentes al 31 de diciembre de 1991 fueron de S/. 1.301 y S/. 1.285 por cada US\$ 1.00, respectivamente.

El índice de precios al consumidor calculado por el INEC fue de 46,83% anual.

En el último trimestre ocurrieron dos hechos que modificaron sustancialmente los indicadores económicos: el aumento de los precios de los combustibles, y el efecto de la devaluación del 10% que permitió que el tipo de cambio del dólar libre se incrementara considerablemente.

La temática del Pacto Andino ha cobrado una nueva y mayor importancia. El proceso de integración andina se ha visto avalado por medidas de reforma estructural económica en todos los países que la integran, de las cuales, entre las más notables, y adoptadas en el Ecuador, están la reducción de aranceles, la libre inversión extranjera, y el libre movimiento de transportes que determinan la política de cielos abiertos.

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

2.- COMPARACIONES DE LAS METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS CON EL CUMPLIMIENTO REAL ALCANZADO CON EL EJERCICIO ECONOMICO ANTERIOR.-

La inflación es un factor de difícil manejo contable. Para lograr presentar un informe donde los objetivos previstos alcanzados en dos ejercicios económicos diferentes y no queden camuflados por el efecto inflacionario, presentamos a ustedes un cuadro donde hemos aplicado el correctivo inflacionario del 46,83% y es el que hemos determinado se produjo en el País, y de acuerdo a lo expresado por las autoridades monetarias.

De este gráfico puede derivarse señores accionistas que los resultados fueron los previstos y que hemos culminado positivamente el ejercicio económico 1991.

Ponemos a consideración vuestra el cuadro siguiente:

		SIN CORRECCION INFLACIONARIA	CON CORRECCION INFLACIONARIA 46,83%
INGRESOS	1990:	1'240.000	1'820.692
	1991:		2'310.000
	Variación mas(menos):	489.308 =====
UTILIDAD NETA	1990:	346.516	508.789
	1991:		543.781
	Variación mas(menos):	34.992 =====

3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL.-

Debo agradecer la amplitud de la delegación entregada por ustedes señores accionistas para que el manejo administrativo y desenvolvimiento de la gestión que me habéis encomendado, goce de la agilidad necesaria. De acuerdo a los estatutos de la empresa, y a la ausencia de un Directorio que determine u oriente la gestión, he gozado de las amplísimas facultades otorgadas. Sin embargo y como les dejo expresa constancia en este informe, las reuniones de trabajo y consultas que he mantenido y realizado con todos y cada uno de ustedes cuando ha sido necesario, me releva la

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 827950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

necesidad de ampliar detalles. Ustedes saben que el permanente y diario contacto con los accionistas es la modalidad del trabajo gerencial que hemos adoptado. Por otra parte dejo constancia que en la Junta General celebrada el año anterior no hubo instrucción particular alguna que sea del caso hoy explicarla en cuanto a su fiel cumplimiento.

4.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LABORALES Y LEGALES DEL EJERCICIO 1992.-

Debo informarles señores accionistas que no existe ninguna variación en el tradicional sistema administrativo de la empresa con respecto a las normas implementadas desde el comienzo de mi gestión. En materia de administración el poder decirles que no existen novedades es realmente positivo. La gestión es llevada adelante con un seguimiento cercano de los problemas y con resoluciones también directas e inmediatas. El permanente contacto con la realidad de una empresa es la norma de trabajo y el mantenerlos a ustedes constantemente informados de los aspectos administrativos diarios me releva de extenderme en esta materia del informe.

Como es de su conocimiento la empresa no mantiene relaciones laborales de ninguna especie y subcontrata cuando es necesario los pocos servicios que le son necesarios para su mantenimiento legal administrativa.

5.- ASPECTOS OPERACIONALES DE LA PRODUCCION Y COMERCIALIZACION.-

Como es de su conocimiento señores accionistas el área inmobiliaria ha quedado estancada en el quehacer comercial. Los arriendos no pueden ser subidos al ritmo de la inflación y nos es imposible cortar los gastos de luz, impuestos prediales, agua y mantenimiento. Sin embargo hemos logrado un mejoramiento de rentabilidad que no hace relación con el índice de inflación anual que estamos viviendo. La utilidad señores accionistas está en el valor del mercado de las propiedades y esto constituye una circunstancia aleatoria que no está bajo el control de mi gestión. No existe en la gestión que desempeño capacidad de mercado, ni de producción. Sin embargo les hago un cuadro comparativo entre los dos años últimos que han transcurrido.

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

INGRESOS POR:

ARRIENDOS 1990:	1'240.000	UTILIDAD 1990:	346.516
ARRIENDOS 1991:	2'310.000	UTILIDAD 1991:	543.781

6.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA Y RESULTADOS COMPARATIVOS CON EL AÑO PRECEDENTE. PROYECCION CON EL AÑO 1992.

Ya hemos presentado un cuadro básico de la relación de ingresos brutos con la utilidad obtenida. La actividad inmobiliaria en época de inflación se estanca, y la industria de la construcción del País está casi paralizada.

En caso se busque expandir la actividad deberá necesariamente que buscarse capitales frescos ya que no ha sido suficiente que en los años precedentes las utilidades de los accionistas hayan quedado como capital operativo de la empresa. La inflación absorbe el esfuerzo que se hace para incrementar la actividad de la empresa y las altas tasas de interés reinantes en el mercado financiero impiden a que se obliguen a obtener recursos realmente frescos.

A continuación hago un cuadro comparativo de los elementos básicos necesarios para un análisis.

	1990	1991
Capital Pagado	2'000.000	2'000.000
Reserva Facultativa	335.543	647.407
Reservas Legales	39.381	74.033
Total Movimiento del Balance	5'125.716	6'735.252
Cuentas por Cobrar Inquilinos	36.700	200.000
Ingresos Brutos	1'240.000	2'310.000
Utilidades después de Impuestos	346.516	543.781

7.- PROPUESTA PARA EL DESTINO DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.-

Es claro señores accionistas que mi recomendación es en el sentido de que el total de las utilidades de la empresa luego de la apropiación que por ley debe hacerse, sean llevadas a reservas facultativas.

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

8.- RECOMENDACIONES SOBRE POLITICAS Y ESTRATEGIAS A SEGUIR.-

Recomiendo que mantengamos un compàs de espera en cuanto a las decisiones de crecimiento que se puedan adoptar, en razòn de que no nos es posible mejorar la perspectiva de los ingresos por arriendo debido a las limitaciones legales. Mucho màs sensato es empezar a obtener rendimientos de orden financiero con los remanentes que quedan estacionados en bancos. Por esta via lograremos para el siguiente ejercicio un mejoramiento de la situaciòn de la empresa y que esta logre rendimientos màs acorde con el nivel de inflaciòn que estamos atravezando y que auguro se mantendrà durante todo el aõo 1972.

VARIOSERVI S.A.


Dr. Henry Raad Antòn
Representante Legal