

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL GERENTE A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes el informe correspondiente a la operación del ejercicio financiero de VARIOSERVI S.A. por el año 1992.

El primer semestre, se caracterizó por un ambiente de incertidumbre y compás de espera en razón del ambiente electoral que concluyó en el mes julio. La actividad política y la incertidumbre sobre los cambios que se derivarían como consecuencia del reemplazo de las principales autoridades del país caracterizó el período. El segundo semestre y luego de las medidas de ajuste económico decretadas al inicio del mes de septiembre, se marcó una fuerte recesión que a la postre vendría a ser la característica del año económico. La inflación se mantuvo en un promedio del 50% anual, pero alcanzó el 60% anual para los meses de octubre y noviembre.

Otro hecho importante e impredecible que se debe destacar es el fuerte incremento de la energía eléctrica que a partir del mes de septiembre nos afectaron sin que se haya podido hacer ajustes de precios debido a la lentitud en el proceso de venta que esta medida causó, afectando la capacidad de compra de la masa consumidora.

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

Para lograr presentar un informe donde los objetivos previstos alcanzados en dos ejercicios económicos diferentes no queden camuflados por el efecto inflacionario, presentamos a ustedes un cuadro donde hemos aplicado el correctivo inflacionario del 63,9% 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 1992.

10 ABR 1993

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

Ponemos a consideración vuestra el cuadro siguiente:

		SIN CORRECCION INFLACIONARIA	CON CORRECCION INFLACIONARIA 63,9%
INGRESOS	1991:	2.310.000	3.786.090
	1992:		2.920.000

Variación más (menos)		<866.090>
			=====
UTILIDAD NETA	1991:	543.781	891.257
	1992:		613.529

Variación más (menos)		<277.728>
			=====

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 y 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 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

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1208 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327980

P. O. BOX (CABILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

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 esta en el valor del mercado de las propiedades y esto constituye una circunstancia aleatoria que no esta 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.

INGRESOS POR:

ARRIENDOS 1991:	2.310.000	UTILIDAD 1991:	543.781
ARRIENDOS 1992:	2.920.000	UTILIDAD 1992:	613.529

6.- SITUACION FINANCIERA.-

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

	1991	1992
Capital Pagado	2.000.000	2.000.000
Reserva Facultativa	647.407	1.136.810
Reservas Legales	74.033	128.410
Total Movimiento del Balance	6.735.252	9.139.785

VARIOSERVI S. A.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE

OFICINA No. 105

TELEFONO: 327950

P. O. BOX (CASILLA) 919

GUAYAQUIL - ECUADOR

Cuentas por Cobrar Inquilinos	4.236.700	280.000
Ingresos Brutos	2.310.000	2.920.000
Utilidades despues de Impuestos	543.781	613.529

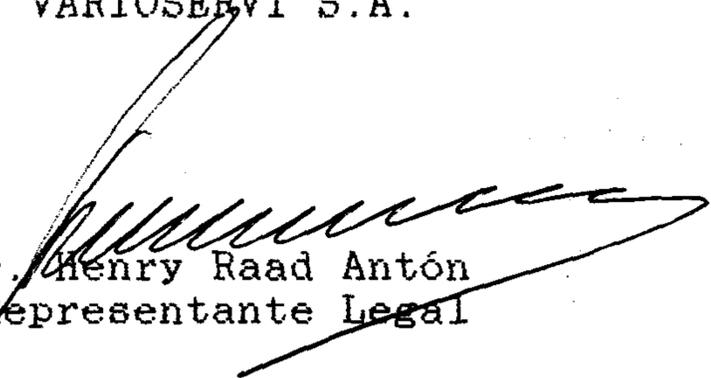
7.- PROPUESTA PARA EL DESTINO DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.-

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.

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

Recomiendo que mantengamos un compás de espera en cuanto a las decisiones de crecimiento que se puedan adoptar, en razón de que no nos es posible mejorar la perspectiva de los ingresos por arriendo debido a las limitaciones legales. Mucho mas sensato es empezar a obtener rendimientos de orden financiero con los remanentes que quedan estacionados en bancos. Por esta vía lograremos para el siguiente ejercicio un mejoramiento de la situación de la empresa y que esta logre rendimientos mas acorde con el nivel de inflación que hemos atravezado.

VARIOSERVI S.A.


Dr. Henry Raad Antón
Representante Legal