

Guayaquil, Mayo 16 de 1991

Señores  
ACCIONISTAS DE PREDIAL PREDIZALDE S. A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Con esta comunicación, presento a consideración de ustedes, el informe referente a las operaciones de la Empresa, durante el ejercicio económico de 1990 y los resultados obtenidos al término de dicho período.

Estimo que los Reportes Financieros de la Empresa, que oportunamente he puesto a su disposición, contiene amplia información para que los señores accionistas puedan apreciar el movimiento económico de la Compañía, sin embargo, vale la pena relieves algunos aspectos que pueden ser importantes, así como, señalar otros que no son susceptibles de aparecer en los Reportes Financieros.

#### 1. Entorno Empresarial

El proceso inflacionario que viene soportando el País no ha logrado ser disminuído y mas bien ha continuado incrementando el costo de la vida que ha dado lugar a una acentuada escalada de precios en cuanto se refiere a materiales para mantenimiento y lo concerniente a los problemas de agua, servicio eléctrico y telefónico origina que los rubros de gastos sean elevados.

Por otra parte, los cánones de arrendamiento no se han podido elevar a su nivel normal, solo lo suficiente para cubrir los costos.

Si bien es cierto no hemos llegado todavía a cubrir los costos, por lo menos mantenemos el rubro edificios saneado, esperando que el año 1991, podamos tener un superávit para hacer inversiones en obras y equipos para mejorar el servicio.

#### 2. Cumplimiento de Metas y Objetivos

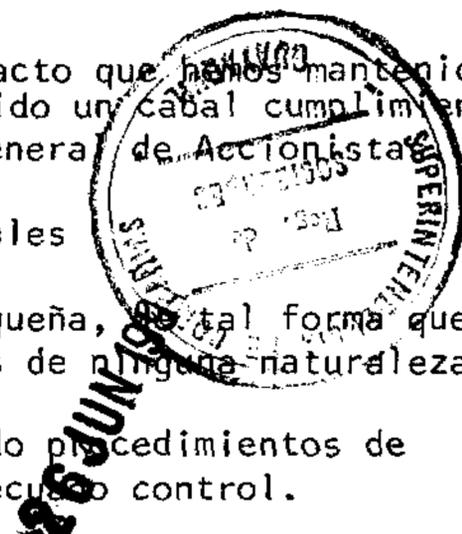
Estimo conveniente clasificar los objetivos propuestos para el ejercicio económico de 1990, a efecto de analizarlos posteriormente en cada uno de sus campos. Desearía en esta parte señalar que de manera general hemos logrado las metas fijadas, pese a que varios factores que escapan a nuestro control incidieron negativamente en las actividades de la Empresa sobre todo en el campo del mantenimiento.

Cabe así señalar, que el permanente contacto que hemos mantenido con el Presidente de la Compañía, nos ha permitido un cabal cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Junta General de Accionistas.

#### 3. Aspecto Administrativos, Laborales y Legales

La estructura organizacional de la es pequeña, de tal forma que el manejo administrativo no tiene complicaciones de ninguna naturaleza.

En cada una de las áreas hemos establecido procedimientos de trabajo que permiten que la gerencia tenga un adecuado control.



En el aspecto laboral, debo resaltar el hecho de que el pequeño número de personas que tenemos en la Empresa, han venido manteniendo una excelente colaboración en todo lo que refiere al mejoramiento operativo de la Compañía y en consecuencia puedo señalar que no existe problema laboral de ninguna naturaleza, además que el personal es indirecto.

En lo que se refiere al aspecto legal, hemos contado con la valiosa ayuda de un profesional calificado en la rama.

#### 4. Aspectos Operacionales

Sobre estos aspectos, podemos mencionar que las operaciones fueron normales y son por alquileres, sin haber cambios significativos que mencionar.

#### 5. Aspectos Financieros

##### a. Ingresos

- a.1.- Los ingresos de la Compañía durante los ejercicios económicos de 1990 y 1989 son como se detalla a continuación:

	AÑO 1990	AÑO 1989
Ingresos	S/.6'700.550,00	S/.2'509.650,00
	=====	=====

Los ingresos en el presente período incrementaron en ..... S/.4'190.900,00 siendo una variación importante.

- a.2.- Los desembolsos han sido aplicados única y exclusivamente en gastos de mantenimiento que son superiores a los ingresos.
- a.3.- Basicamente los ingresos de la Empresa se originan en alquileres, manteniendo una política de autofinanciamiento en vista de las altas tasas de interés vigente en el País.

##### b. Resultados

- b.1.- Las pérdidas de la Empresa, serán absorbidas por el Superávit de Capital en el año 1991.

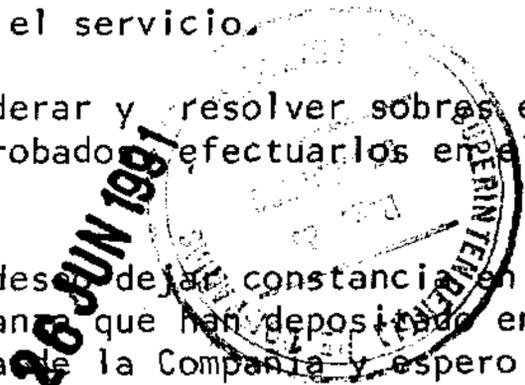
#### 6. Políticas y Estrategias Futuras

Tendiente a consolidar en un futuro próximo la posición de la Compañía desearía poner a consideración de los señores accionistas algunos criterios y acciones que se podrían dar en el siguiente ejercicio.

- a. Incrementar en un porcentaje racional los cánones.
- b. Comprar nuevos equipos para mejorar el servicio.

Sugiero a los señores accionistas considerar y resolver sobre estos particulares para que en caso de ser aprobado efectuarlos en el menor tiempo posible.

Antes de concluir el presente informe, deseo dejar constancia en mi nombre a los señores accionistas la confianza que han depositado en mi persona para el desempeño de la Gerencia de la Compañía y espero haber cumplido y seguir cumpliendo estas delicadas funciones con la misma profesionalidad de siempre.



De requerir alguna información adicional, tendré mucho agrado en proporcionarla, en cualquier aspecto que requieran los señores accionistas.

Muy atentamente,

  
JOSE TRISTAN ELIZALDE LUDENA  
GERENTE

