

INFORME DE GERENCIA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS  
EJERCICIO DE 1983

Dando cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias, me es grato someter a estudio y consideración de los señores accionistas el Balance General, con el estado de Ganancias y Pérdidas y demás cuentas de la compañía correspondientes al Ejercicio de 1983, que acompaño a este informe, el mismo que contiene la exposición de las actividades desarrolladas por nuestra compañía durante el referido ejercicio.

Debo comenzar por aclarar que mi administración, al igual que la del actual Presidente de la compañía, se inició el 22 de julio de 1983, o sea que el presente informe corresponde a las actividades de la compañía realizadas a partir de esa fecha, y se complementa con el informe que las anteriores administradoras presentaron a la Junta General Extraordinaria que se celebró el 22 de julio de 1983, al cesar en sus funciones.

La nueva administración, al igual que la anterior, se ha preocupado de mantener al día los pagos de las obligaciones que nuestra empresa tiene contraídas con la Financiera de Guayaquil y con los Bancos Territorial y de Guayaquil, pues estamos cumpliendo con los convenios establecidos con dichas instituciones crediticias. De igual manera nos encontramos completamente al día en los pagos de tasas e impuestos, así como en las cuotas a la Cámara de la Construcción.

Tan pronto la compañía FINCON desocupó los dos inmuebles de la calle Eloy Alfaro, que les teníamos arrendados, comenzamos los trabajos de remodelación de los mismos, de acuerdo con las necesidades y conveniencia de la firma ECUAQUIMICA Ecuatoriana de Productos Químicos C.A. que pasará a ocuparlos, como nuevos inquilinos, tan pronto terminen los trabajos de remodelación. Esperamos que esto ocurra en agosto o setiembre de 1984. Esos trabajos fueron contratados con el Arquitecto Ricardo Seiler y se están desarrollando en forma muy satisfactoria. Al principio pensamos dejar las bodegas de soporte tal como las recibimos de la administración anterior, o con muy pocos cambios; pero después de un detenido estudio resolvimos rehacer todo lo existente, pues, nos dimos cuenta que se trataba de una estructura mixta, con piso en desniveles y en mal estado,

y con columnas desordenadas, todo lo cual resultaba inconveniente para nuestros futuros inquilinos. El edificio de tres plantas y mezzanine lo hemos sometido a una completa refacción y los estamos acondicionando para que allí funcionen las oficinas y almacén de productos Farmacéuticos y Varios de Ecuaquímica; el inmueble que queda en la esquina de Eloy Alfaro y Bolivia, está siendo adecuado para que allí funcione el almacén del Departamento Agrícola de esa misma empresa, junto con oficinas para un funcionario y los ingenieros de ese departamento. Hacia la parte de atrás de esta construcción irán las bodegas de soporte del Departamento Agroquímico

El manejo de la contabilidad y de las cuestiones tributarias de nuestra empresa ha sido contratado con la firma Agencias y Servicios Contables Cia. Ltda., que es una empresa especializada en esas ramas y que hasta ahora viene desempeñándose a nuestra entera satisfacción.

Al desocupar la firma FINCON nuestros dos inmuebles, por un lado, dejamos de percibir los ingresos provenientes del arrendamiento, y por otro lado hemos tenido que afrontar los fuertes gastos ocasionados por la remodelación de los inmuebles a que me he referido anteriormente; todo esto nos ha obligado a diferir los gastos de intereses sobre las deudas que están vigentes para comenzar a amortizarlos tan pronto la compañía reinicie sus operaciones de arrendamiento.

Por otra parte, debo informar que en vista de que los valores contables de todos nuestros inmuebles son mucho más elevados que los respectivos avalúos comerciales municipales, no es aplicable en nuestro caso la obligación de proceder a la revalorización que disponen el Decreto Ejecutivo 1384 del 14 de diciembre de 1982 y la Resolución Nº 12195 dictada el 30 de diciembre del mismo año por la Superintendencia de Compañías.

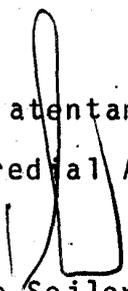
Por todas las razones anotadas, el ejercicio económico de 1983 ha cerrado con una pérdida de S/. 24.609,52, por lo que no es posible presentar a los señores accionistas ninguna propuesta de distribución de utilidades.

PREALFA PREDIAL ALFARO S. A.

Para concluir este informe, solo me resta dejar constancia de mi agradecimiento al señor Presidente por la colaboración que me ha brindado para el eficiente desempeño de mis funciones, y mi especial reconocimiento a los señores accionistas por favorecerme con su confianza.

Muy atentamente,

PREALFA Predial Alfaro S.A.

  
Antonio Seiler Zerega  
GERENTE