

42609 GUAYACANES

SOCIEDAD NACIONAL DE INVERSIONES SONDISA S.A.

INFORME DE LABORES PRESENTADO POR LA SEÑORA GERENTE GENERAL PARA
EL PERIODO JUNIO 20 A DICIEMBRE 31, 1992

Señores Accionistas:

En primer lugar deseo dar a ustedes la más cordial bienvenida a esta sesión de Junta General Ordinaria y agradecerles muy cumplidamente por su presencia.

Empezaré mi informe manifestando que en el mes de junio de 1992 ustedes tuvieron a bien nombrarme Gerente General de SONDISA, paso a informarles sobre lo acontecido en el tiempo de mi gestión:

1.- El hacerme cargo de la empresa, me encontré con la noticia de que SONDISA soportaba dos juicios instaurados por la Srta. Angela Díaz Párraga, por lo que el Banco del Pichincha debitó de nuestra cuenta corriente la cantidad de S/.10'500.000,00 por existir una orden de retención judicial, valores estos que se los mantenía a órdenes de los Juzgados 10° y 11° de lo Civil de Pichincha. Los juicios, según me informó el Dr. Arellano, Abogado de SONDISA, estaban perdidos porque en el primero de ellos el anterior Gerente General Lcdo. Galo Vayas no se presentó a declarar y le condenaron en rebeldía y en el segundo se presentó para allanarse expresamente a la demanda. La pérdida de estos juicios significaba para SONDISA un egreso de S/.14'606.300,00 correspondientes a los valores retenidos en el Banco del Pichincha que la reclamante pedía que se le pague en calidad de multa por incumplimiento de SONDISA en la firma de 2 escrituras y la diferencia en concepto de pago de un crédito que había entregado a SONDISA en la época en que era gerenciada por el Lcdo. Galo Vayas. Tan pronto como estuve en conocimiento de este problema me puse en contacto con el Dr. Arellano e iniciamos nuestra estrategia de defensa y, a pesar de todo lo que existía en contra de la empresa, logré que la Srta. Díaz aceptara una transacción de tal manera que únicamente se le pagó el valor de S/.4'106.300,00 del préstamo otorgado por ella a la empresa y ella se abstuvo de continuar con el reclamo por las multas. Una vez solucionado este impase, se legalizó la transferencia de dominio de los inmuebles.

2.- También SONDISA tenía (y aún subsiste en parte) un grave problema derivado de la venta que el Lcdo. Galo Vayas hizo del solar # 11 de la manzana 72 de la Urbanización Guayacanes en Guayaquil al Sr. Carlos Rodríguez Viera. Hasta el momento no ha sido posible cobrar la totalidad del valor del solar en mención, por lo que se ha realizado arreglos individuales con tres compradores a los que se les entregó ya las escrituras de levantamiento de hipoteca, esperamos que en los próximos días se concluya con las negociaciones para el levantamiento de las hipotecas de dos lotes más, con lo que estaría prácticamente arreglado un 50% de este tan difícil problema. Esperamos que en base a arreglos parciales logremos concluir con los

en base a arreglos parciales logremos concluir con los levantamientos de hipotecas de la totalidad de los lotes hasta el mes de julio o agosto de 1993.

3.- La oficina # 802 del Edificio Cristóbal Colón en Quito, había sido arrendada por el Lcdo. Romeo Montalvo a la empresa FORMADECA en la cantidad de S/.50.000,00 mensuales y el valor de los arriendos los cobraba directamente FINIBER. Pero desde el 16 de agosto de 1992 la empresa SONDISA arrendó a ECUAFRESCO estas oficinas en el valor mensual de S/.400.000,00. Lógicamente, fue necesario arreglar integralmente esta oficina para justificar el incremento del arriendo, así mismo se le dotó de una línea telefónica, todo lo cual significó gastos pero que al final se justificaron. Es más, algunos de los arreglos fueron pagados por los arrendadores con cargo a los arriendos, de tal manera que mensualmente se descuenta la cantidad de S/.100.000,00 del valor del arriendo para amortizar estos gastos. Este adelanto hecho por ECUAFRESCO no devenga interés.

4.- Nuestra deuda con FINIBER alcanza un valor de S/.83'870.215,07 (capital más intereses de mora) según información que nos fuera entregada por la Lcda. Germania Taco, Contadora de la Financiera. Durante los seis meses de mi gestión he pagado a la FINANCIERA S/.18'435.730,00 y es nuestra intención que en 1993 se cancelará la totalidad de dicha deuda, en base principalmente a la venta de los 18 solares de la Urbanización Lago de Capeira de propiedad de SONDISA. Para el efecto he firmado un contrato de corretaje con la empresa Multibienes Raíces BG.

5.- Como ustedes conocen, yo no recibí un balance de las anteriores administraciones, por lo que el balance que presento a ustedes cerrado al 31 de diciembre de 1992, he debido realizarlo en base datos y cifras sueltos (pero debidamente comprobados), a los avalúos catastrales de los inmuebles y a los registros contables que desde el 20 de julio de 1992 los realizó ya mi administración.

Quiero pedirles señores accionistas que aprueben este balance con el que me presentaré ante la Superintendencia de Compañías para solucionar el problema que tenemos desde hace muchos años por no haberles entregado la información correspondiente, como lo manda la Ley. Una vez que hayamos solucionado el problema legal de impuestos y contribuciones, estaremos en posibilidad de iniciar los trámites para realizar el cambio del domicilio social de SONDISA hacia la ciudad de Quito.

6.- Haciendo un análisis muy breve de los rubros que componen el balance de situación tenemos que:

a) El señor Rodríguez, comprador de los terrenos de Guayacanes entregó a SONDISA un adelanto de S/.29'640.570,00. Hasta cuando pague la totalidad del valor pactado, mantenemos ese dinero en "Inversiones" y seguimos tomando de ese valor conforme se realizan los arreglos parciales con los compradores de los terrenos. Al momento nuestro saldo de inversiones es de S/.25'825.000,00 pues se ha cancelado a FINIBER el valor de tres lotes de terreno.

b) Las cuentas por cobrar al Sr. Rodríguez por S/.13'100.000,00 corresponden a un cheque protestado por S/.9'500.000,00 más la multa de S/.7'000.000,00 por incumplimiento estipulada en el contrato de compra-venta menos los valores que a esa cuenta han pagado los tres compradores de los terrenos con los que hemos realizado los arreglos parciales indicados anteriormente.

c) Los inventarios corresponden a los bienes de propiedad de SONDISA que están listos para la venta. Como lo manda la Ley han sido valorados al precio fijado en el avalúo Municipal, esto es:

S/. 2'815.920,00 para la oficina # 802 del edificio Colón en Quito, y; S/.86.675,59 para los 18 solares de Lago de Capeira por 9.545 metros cuadrados al precio de S/.9,08 cada metro.

Si bien en la práctica estos valores difieren totalmente de lo anotado en el balance, no es posible considerar otros valores por cuanto los avalúos Municipales indican lo antes mencionado.

d) El saldo por pagar a FINIBER es el suministrado por la señora Contadora de la Financiera en su memorándum de 18 de enero de 1993.

7.- El análisis porcentual de los rubros que componen el gasto reflejado en el Balance de Resultados que reposa en su poder, es como sigue:

Los honorarios pagados al Presidente y a los Gerentes Generales desde el 1° de enero hasta el 31 de diciembre de 1992, así como sueldos de la Secretaria y viáticos de los viajes que los Gerentes hemos realizado a Guayaquil, representan un 54.28% del total del gasto.

Un rubro bastante importante es también el pago de honorarios a los Abogados contratados por SONDISA, que representan un 17.69% de los gastos.

Las adecuaciones realizadas en la oficina # 802 llegan a la suma de S/.1'345.700,00, esto es el 12.11% del total de gastos.

SONDISA ha pagado impuestos sobre las inversiones realizadas, además de gastos notariales, de registro, etc. por un valor total de S/.722.150,46, esto es un 6.50% del valor de los gastos.

Y por último, los gastos generales, entre los que está el precio pagado para la consecución de una línea telefónica para la oficina # 802, más los gastos en papelería y otros, llegan a la suma de S/.1'046.771,50 que representan un 9,42% del total de gastos.

En cuanto a los ingresos, el 85,85% corresponden a intereses ganados en inversiones y el restante 14.15% es el arriendo de cuatro meses y medio cobrado a ECUAFRESCO, lo que no dio un total de ingresos de S/.12'718.177,11.

El cheque entregado como abono final por los terrenos de Guayacanes fue protestado y en vista de que no fue reclamado a

tiempo por el Lcdo. Vayas, nos restó la posibilidad de efectuar el reclamo por la vía penal; por lo tanto, considero procedente que se haga una reserva, (la máxima permitida por la Ley) por tratarse de cuentas por cobrar de dudosa recuperación, tanto el valor del cheque en sí, como de la multa por incumplimiento de contrato al mismo señor Rodríguez. Igualmente, las pérdidas de ejercicios anteriores han sido muy grandes por lo que considero procedente que se inicie su amortización, que si bien no podrá ser en el valor del 20% como lo permite la Ley, al menos lo haremos en la magnitud que las posibilidades financieras de SONDISA lo permitan.

8.- Proyección para 1993: Durante este año nuestros esfuerzos estarán encaminados a lograr la venta de los solares de Lago de Capeira, para lo que la empresa Multibienes Raíces BG está trabajando muy intensamente; esperamos que en breve tengamos los resultados deseados y con ello estaríamos en condiciones de cancelar la totalidad de la deuda para con FINIBER. El trabajo en este sentido es muy duro dado que la misma Urbanizadora de Lago de Capeira es nuestro principal competidor puesto que al momento se encuentra en una etapa agresiva de ventas para lo que ha implementado planes de venta muy novedosos que incluyen financiamiento de hasta 48 meses.

También esperamos solucionar el problema de Guayacanes en base a arreglos parciales con los compradores.

Por último, en este año debemos solucionar los problemas con la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas de tal manera que, sea cual sea la decisión con respecto a esta empresa, estemos en condiciones de rehabilitarla de inmediato o liquidarla sin ningún inconveniente.

Deseo agradecer la confianza que los señores accionistas han depositado en mi gestión, como ustedes han apreciado se ha trabajado intensamente para solucionar o dejar en vías de solución todos los problemas que le aquejaban a SONDISA. Fue muy importante tener un verdadero conocimiento de la problemática e iniciar con toda energía las acciones que cada caso ameritó. Tengo la gran satisfacción de manifestarles que si bien he tenido momentos muy duros, pero con la ayuda de Dios y el gran soporte que he tenido principalmente en los economistas Alejandro Cobo y Marcia Cárdenas y en el Dr. José Villena, se han sorteado todas esas dificultades. Por todo ello, mil gracias, mi compromiso es y ha sido poner al servicio de esta empresa toda mi capacidad y mi esfuerzo para lograr las metas que SONDISA se merece.

Gracias.


Econ. Nancy de Martínez
Gerente General

Enero de 1993.