



1970

COMPAÑIA ANONIMA PRODETI DE PROMOCION Y DESARROLLO DE TIERRAS

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE c.A. PRODETI DE PROMOCION Y DESARROLLO DE TIERRAS A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.

RELLENO HIDRAULICO.- D.I.R.C.A. compañía contratista de los trabajos, inició sus operaciones el 17 de septiembre de 1970. Actualmente está relleno el 65% de la Urbanización.

D.I.R.C.A.- A fines de diciembre de 1970 se le concedió permiso sin sueldo hasta el 15 de marzo de 1971 al Gerente Ing. Jorge Granja Torres, quien tuvo que ausentarse fuera del país. Mayores detalles sobre esta compañía se los tendrá cuando se efectuó la correspondiente Junta General.

PROMOCION Y VENTA DE LOS TERRENOS.- De Enero a Diciembre de 1970, se han vendido un total de 27.129,46 m². En Septiembre que se inició el relleno hidráulico coincidió con la apertura al tráfico del Puente sobre el río Guayas aprovechando de esto se hizo una fuerte campaña de publicidad en los periódicos, radios, cines y revistas, se imprimieron folletos especiales para ser repartidos a los carros que pasaban por la Urbanización, lamentablemente el público no respondió y las ventas fueron muy escasas en el último semestre del año. Indudablemente hubieron factores en contra y tuvimos algunos problemas durante el año 1970, los cuales sirvieron de factores negativos a los esfuerzos de promoción y venta de la Compañía; estos fueron los siguientes:

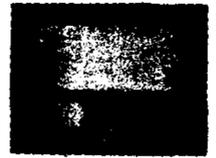
Expropiación de nuestros terrenos.- Mes de Febrero, la Universidad de Guayaquil, bajo la presión de un grupo de estudiantes, solicitó a los poderes públicos la expropiación de un área de terreno donde estaba incluido el nuestro, el desarrollo de los acontecimientos lo conocen todos los socios; habiéndose pronunciado en el mes de mayo, el Congreso Nacional en forma favorable, a nuestros intereses, pero dejando una inseguridad en el público y futuros compradores.

Agua Potable.- En el mes de Agosto, la Gerencia de la Empresa de Agua Potable publicó en los periódicos que no se comprometía a dar su servicio a nuestra Urbanización junto con otras, por razones técnicas.

Impuesto Plusvalía.- En el mismo mes de Agosto hubieron declaraciones y datos de prensa, sobre el cobro de este impuesto por el Concejo Provincial y su Prefecto a las Urbanizaciones ubicadas en la zona de la Puntilla, que alarmó a los compradores.

Plazo de nuestra financiación.- Dábamos primero 5 años plazo y luego aumentamos hasta 7 años, mientras la competencia financiaba a sus clientes hasta 10 años plazo, con una cuota de contado de hasta 10%.

Durante el año 1970 se nombró representantes de ventas en New York y Los Angeles, ciudades que tienen gran cantidad de ecuatorianos residentes; hasta el momento no se ha cristalizado ninguna venta a través de ellos.



-2-

El Directorio en Noviembre 26 de 1970, aprobó ampliar el plazo hasta 10 años para el pago del saldo a crédito en las ventas de lotes; el resultado se hizo ver inmediatamente ya que desde esa fecha hasta el 31 de Marzo de 1971 se vendieron 6.356,18 m².

La Gerencia en ciertos casos a aceptado ventas de lotes interiores hasta a \$200,00 el m². por la necesidad de disponibilidades para el pago de los trabajos de Urbanización, estos negocios han sido hechos en base a pagos de contado o cuando el saldo a crédito ha sido a un plazo corto.

Durante el mes de Marzo, las lluvias han sido de las más fuertes en los últimos años, habiendo crecido el nivel de los rios desbordandose en la zona de derecho de via entre la carretera que une los puentes y nuestra Urbanización. La zona que estaba ya rellenada nunca se inundó.

FINANCIACION PARA LOS TRABAJOS DE LA URBANIZACION.- Los trabajos de la Urbanización se los ha ido pagando en base al efectivo obtenido de las ventas realizadas, los descuentos de documentos y prestamos quirografarios en Bancos, pero esto tiene su limite ya que para el pago de los trabajos realizados en el mes de Marzo de 1971 tendremos problemas para atender estos, corriendose el peligro de paralización de los trabajos por falta de disponibilidad. Ha sido preocupación por parte de la Gerencia obtener una Operación Hipotecaria capaz de financiar totalmente los trabajos de la Urbanización. Este planteamiento fué hecho en varias ocasiones como es de conocimiento de los señores socios en los siguientes Bancos: First National City Bank, se planteó la operación en dos ocasiones; Bapcode Descuento se planteó la operación en dos ocasiones; Banco La Filantropica en dos ocasiones; Banco La Previsora en una ocasión, de los antes mencionados Bancos fueron en sus respuestas negativas y sus razones fueron explicadas por esta Gerencia en sus respectivas comunicaciones dirigidas a los socios. Posteriormente se ha planteado la operación al Banco de Guayaquil y al Banco del Pichincha en Quito, estando en trámite estas. El Gerente ha hecho una solicitud de cooperación a los directores de la compañía residentes en Quito, para que traten con la Gerencia del Banco del Pichincha cuya matriz está en la capital.

COFIEC.- Financia principalmente en dolares prestamos a corto plazo, no siendo conveniente, pues nuestra disponibilidad para este tipo de compromisos requiere de un plazo largo y no aceptan prestamos escalonados que es lo que nosotros requeriríamos.

Es imprescindible la obtención de un prestamo a largo plazo ya que de esta forma los trabajos en nuestra urbanización se intensificarían con los respectivos beneficios de terminar la urbanización.



-3-

PEAJE.- Ciertos clientes manifiestan su interes en nuestra urbanización pero quieren saber en forma definitiva como queda el asunto del peaje; lamentablemente no es el momento de hacer gestiones ante el Concejo Provincial sobre este particular por los problemas de orden económico que están atravezando y las reclamaciones que les ha hecho la compañía extranjera que construyó el puente.

IMPUESTO A LA PLUSVALIA.- De comun acuerdo con los socios de la compañía, se ha estimado conveniente esperar que la ONAC y Concejo Provincial, encaren este asunto, ya que hasta el momento no han hecho ninguna gestión.

AGUA POTABLE.- La Empresa de Agua Potable como es de conocimiento de los miembros del Directorio, en comunicación de Enero 21 de 1971, nos ha manifestado la aprobación del servicio bajo ciertas condiciones; se están haciendo las gestiones para llegar a un acuerdo definitivo.

LUZ ELECTRICA.- Las gestiones ante la Empresa Eléctrica del Ecuador se han paralizado debido al problema surgido entre el Gobierno y esta, por lo relacionado con la expropiación de sus instalaciones.

TELEFONO.- La Empresa de Teléfonos aprobó el servicio de acuerdo a la comunicación remitida a los Directores el 30 de Marzo de 1970.

Abril 2 de 1.971

C. A. PRODETI
DE PROMOCION Y DESARROLLO DE TIERRAS


JORGE ROCA ORRANTIA
GERENTE GENERAL