

4890-69.

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE COMPAÑIA ANONIMA PRODETI
DE PROMOCION Y DESARROLLO DE TIERRAS, PARA LA JUNTA GE-
NERAL ORDINARIA DEL DIA LUNES 29 DE MARZO DE 1.982

Las ventas brutas en el año 1981, alcanzaron la cifra de \$3.800.400,00; el Balance arroja una pérdida de \$1.208.257.72, de tal forma que la pérdida indicada es reflejo del monto de las ventas. Sus causas principales, aparte de la difícil situación económica que el país está atravesando, se debe a dos factores:

- a.- Determinados clientes que nos compraron lotes de terrenos al inicio de nuestras ventas, a precios de esa época, los están vendiendo en condiciones de precio más ventajosos que los nuestros, por este motivo hemos dejado de vender, inclusive con Contratos hechos, no menos de 6 lotes, durante el pasado año.
- b.- Hay competencia de lotizaciones y urbanizaciones que están en etapa de promoción, ofreciendo diversas formas de pago, como créditos hasta cinco años plazo, de tal forma que los clientes que compran terrenos como inversión, prefieren este tipo de forma de pago. Nosotros podríamos haber vendido mayor cantidad de metros, pero poniéndonos en similares condiciones que la competencia, pero eso no nos convenía porque nos quedaríamos con Cartera con un alto porcentaje anual de castigo por la pérdida del poder adquisitivo del sucre.

Durante el año 1981, dentro de las disponibilidades con que hemos contado, esta gerencia ha tratado de bajar las deudas para darle mayor liquidez a la compañía, tal es así que el préstamo en dólares fue totalmente cancelado, a un tipo de cambio todavía conveniente.

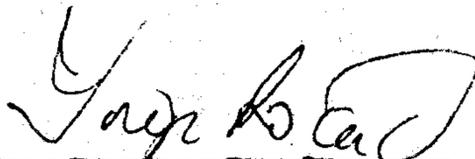
A continuación paso a detallar los hechos más importantes durante el año de 1981, hasta la presente fecha:

- Los estudios contratados con la firma Lara-Tola-Serrano, Ingenieros Consultores C. Ltda. (LATSE) para el estudio y sus soluciones de los problemas presentados en las estructuras metálicas que soportan las tuberías de agua potable y aguas servidas para nuestra urbanización y Entre-Ríos (Primera Etapa), fueron entregados en Feb/81 a la Empresa Municipal de Agua Potable de Guayaquil, en Junio 30/81 nos contestaron que técnicamente estaban conforme pero que pensaban pasar otra tubería de mayor diámetro a la zona de La Puntilla, para dar servicio a otras urbanizaciones y que el diseño presentado impedía el paso; con las debidas protestas del caso por haber demorado en dar una respuesta de ese estilo, procedimos a nuevamente contratar otra solución en que los señores de la Empresa de Agua Potable de Guayaquil, estén de acuerdo, habiéndose entregado estos nuevos estudios en el mes de Octubre/81, pero que hasta el momento no nos dan la autorización para contratar los correspondientes trabajos, pese a que técnicamente han sido aceptados. - El suscrito está haciendo las gestiones pertinentes para agilizar

este problema, ya que las tuberías, tanto de agua potable como de aguas servidas bajo el puente sobre el río Daule, no han sido receptadas por las Empresas Municipales de Alcantarillado y Agua Potable de Guayaquil.

- Los trabajos de reparación de la estación conjunta de bombeo para nuestra urbanización y Entre-Ríos (Primera Etapa) se terminaron y se procedió a firmar la correspondiente Acta de Inventario, con la Empresa Municipal de Alcantarillado de Guayaquil, con ciertos problemas, ya que uno de los personeros designados para esa Acta por parte de EMAP, no la quiso suscribir, pero a criterio de nuestro Asesor Jurídico, Dr. Leonardo Sabino Hernández, es suficiente con la firma de otros personeros de esa institución.
- La manzana "Q" fué fraccionada en tres lotes, con la debida aprobación del Municipio de Samborondón; esto se lo hizo básicamente a pedido de un grupo de personas encabezadas por el Sr. Alejandro Muñoz y Carlos Julio Moreno, ya que estuvieron sumamente interesados en la compra de uno de estos lotes. La negociación estuvo tan avanzada, como es de vuestro conocimiento, que quedaron finalizados los Contratos con el asesoramiento de los respectivos abogados, pero lamentablemente coincidió con la época en que el dólar, en relación con el sucre, comenzó a subir desmesuradamente, con rumores de una devaluación, y como estos señores nos compraban el terreno con un préstamo en dólares, al final creyeron prudente no seguir con la negociación; a más de estos interesados han habido y hay otras personas, con los cuales no se ha concretado todavía nada.
- Los lotes por vender en la urbanización La Puntilla, a la presente fecha, son los siguientes:

| <u>Lote #</u> | <u>Manzana</u> | <u>Metros cuadrados</u> |
|---------------|----------------|-------------------------|
| 9 | F | 1.017,50 |
| 2 | I | 1.006,20 |
| 3 | I | 1.180,00 |
| 6 | I | 950,85 |
| 2 | M | 995,00 |
| 3 | M | 995,00 |
| 5 | P | 1.705,00 |
| 23 | P | 1.404,00 |
| - | Q | 17.600,00 |
| Cent.Comerc. | R | 9.600,00 |


JORGE ROCA ORRANTIA