

# INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

## INFORME DEL GERENTE DE LA COMPANIA INPRECOSA

SEÑORES  
ACCIONISTAS DE INPRECOSA, INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS, S.A.  
CIUDAD.-

MUY SEÑORES NUESTROS:

AL CUMPLIR OTRO AÑO MAS DE LABORES, EN MI CALIDAD DE GERENTE DE INPRECOSA, INFORMARE A USTEDES EL DESENVOLVIMIENTO ECONOMICO DEL AÑO 1978, PARA CUYO ANALISIS HE TOMADO COMO BASE CONTABLE, EL BALANCE GENERAL, ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y DE MAS ANEXOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1978, EL MISMO QUE RECOPILO TODOS LOS MOVIMIENTOS OPERACIONALES DESDE JULIO DE 1975 HASTA DICIEMBRE 31 DE 1978. COMO USTEDES CONOCEN NUESTRA COMPANIA ESTA PROMOVRIENDO LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO PANORAMA UBICADO EN LAS CALLES MALECON Y GUTIERREZ, EL MISMO QUE DEBIDO A SUS CARACTERISTICAS ESTABA PREVISTA SU TERMINACION EN TRES AÑOS; PERO COMO SE HAN PRESENTADO UN SINNUMERO DE PROBLEMAS DE CARACTER TECNICO, COMO SON LAS FALTAS DE SERIEDAD EN LOS TRABAJOS DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS QUE ESTAN A CARGO DE LA FIRMA INASCO C.LTDA, LA NO TERMINACION DE LAS INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTOS DE LOS ASCENSORES; LA DEMORA EN LA FABRICACION DE UN SISTEMA DE BOMBA DE AGUA EN LOS EE.UU; EL FRACASO EN LA IMPORTACION DE LOS SANITARIOS, DEBIDO AL MAL EMBALAJE EN LOS PUERTOS DE EE.UU; LO QUE OCASIONO QUE SE AVERIARAN UN GRAN PORCENTAJE DE DICHS ARTICULOS, SEGUIDAMENTE LA NO PUNTUALIDAD EN LA COLOCACION DEL SISTEMA DE LOS ACONDICIONADORES DE AIRE; CONTRATIEMPOS CON CONTRATISTAS DE OTROS TRABAJOS; HA DETERMINADO QUE LA EMPRESA CONSTRUCTORA A CARGO DE "CONSTRUCTORA BAQUERIZO C.LTDA" NO NOS HAYA ENTREGADO LA OBRA TAL COMO ESTABA PROGRAMADO PARA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1978.

LOS ATRASOS ANTES MENCIONADOS TODOS EN SU CONJUNTO HAN DADO LUGAR A MUCHOS PROBLEMAS COMO SON EL RECLAMO DE LOS COPROPIETARIOS PARA QUE SE LE ENTREGUEN SUS RESPECTIVOS DEPARTAMENTOS, Y AL NO PODER CUMPLIR CON DICHO ACUERDO, NO PODEMOS EXIGIR EL PAGO DE LOS SALDOS PENDIENTES DE COBRAR ESPECIALMENTE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN TRAMITES EN DISTINTOS BANCOS, DE IGUAL FORMA HAY CLAUSULAS QUE EXPRESAN CLARAMENTE QUE EL SALDO LO PAGARAN CUANDO RECIBAN LOS DEPARTAMENTOS.

-----  
AGUIRRE 324 — APARTADO POSTAL 3633  
TELF. 512-366  
GUAYAQUIL — ECUADOR

# INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

INF. GERENTE INPRECOSA

- 2 -

LA FALTA DE ESTOS INGRESOS A LA COMPANIA, NO LE PERMITEN -- CANCELAR EN SU TOTALIDAD LOS PRESTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA, NI CUBRIR CIERTOS COMPROMISOS DE PAGOS LOCALES, LO QUE OCASIONARA INTERESES POR RENOVACIONES Y MORA QUE, DEBIDO AL VOLUMEN DE DEUDA, ESTO SE INCREMENTARA EN UN GRAN PORCENTAJE DE GASTOS DE FINANCIAMIENTO QUE, CONCOMITANTEMENTE VIENEN A REBAJAR LOS BENEFICIOS SEÑALADOS AL INICIO DE ESTE PROYECTO.

EN CUANTO SE RELACIONA A LA ADMINISTRACION DE PARTE DE LOS PROMOTORES DEL EDIFICIO PUEDO DECIR QUE MI LABOR ESTA CENIDA EN EL CONTROL DE LOS DISTINTOS TRABAJOS ENCOMENDADOS A LOS CONTRATISTAS Y OTROS ENCARGADOS DE LA OBRA; EL FINANCIAMIENTO PARA -- LLEVARLA ADELANTE NUNCA HA FALLADO, MI REPRESENTADA SE HA PREOCUPADO POR LAS PREVISIONES SEGUN EL REQUERIMIENTO DE TERCEROS Y A LA EXIGENCIA DEL DESARROLLO DE LA OBRA, QUE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1978 ASCIENDE A \$86'925.287.45, CIFRA EN LA QUE SE INCLUYE MONTO DE LOS MATERIALES Y MANO DE OBRA, GASTOS DE FINANCIAMIENTO, TERRENO, HONORARIOS POR DIRECCION TECNICA Y ADMINISTRACION DE LA OBRA Y OTROS.

EN LO QUE RELACIONA AL FINANCIAMIENTO DE OBRA COMO USTEDES SABEN Y YA LO HE MANIFESTADO CON ANTERIORIDAD, HEMOS RECURRIDO A LOS PRESTAMOS LOCALES, Y EXTERNOS EN MONEDA EXTRANJERA, ASI COMO CREDITOS POR COMPRAS A PLAZO, CASO DE LOS ASCENSORES ELECTRICOS, LO QUE HACE UN MONTO EN "DOCUMENTOS" Y "CUENTAS POR PAGAR" DE \$ 49.565.243.98, EN EL QUE TAMBIEN SE INCLUYE \$ 2'363.500.00 DE INTERESES PENDIENTES DE PAGAR QUE SE LOS MANTIENEN EN ESA -- CUENTA, POR CUANTO NO ESTAN DEVENGADOS.

EL CAPITAL SOCIAL DE INPRECOSA ES DE \$ 14'000.000.00 DE -- LOS CUALES SE ENCUENTRAN PAGADOS EL 98.50% FALTANDO CANCELARSE -- \$ 221.372.15 EN OBLIGACIONES FIRMADOS POR LOS ACCIONISTAS QUE -- REPOSAN EN EL BANCO DEL PICHINCHA.

COMO CUENTAS DE ORDEN TENEMOS TODOS LOS DOCUMENTOS FIRMADOS POR CONCEPTO DE GARANTIAS POR LOS PRESTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA, ES DECIR POR LOS AVALES CONCEDIDOS, QUE TOTALIZAN \$.. 45'000.000.00 INCLUYENDO UN 20% DE VARIACION SOBRE LOS PRESTAMOS REALES. TAMBIEN HEMOS ENTREGADOS AL BANCO DEL PICHINCHA TODOS LOS DOCUMENTOS A FAVOR NUESTRO COMO VALORES AL COBRO Y QUE SUMAN \$ 13'488.498.83.

CONTABLEMENTE HEMOS ESTABLECIDOS LAS PERDIDAS Y GANANCIAS, ---

AGUIRRE 324 — APARTADO POSTAL 3633  
TELF. 512-366  
GUAYAQUIL — ECUADOR

# INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

INF. GERENTE INPRECOSA

- 3 -

TOMANDO EN CUENTA LOS GASTOS DE ADMINISTRACION, DEPRECIACIONES DE MUEBLES Y ENSERES Y LA AMORTIZACION DE LOS GASTOS DE CONSTITUCION, POR CUANTO JUEGAN INDEPENDIEMENTE DEL COSTO DE LA OBRA LAS MISMAS QUE SON DE \$ 1'409.752.58 MANTENIENDOSE COMO-CARGO DIFERIDO, LOS GASTOS EN VENTA, Y OTROS QUE LO LIQUIDAREMOS EN EL AÑO 1979, DONDE DAREMOS LOS RESULTADOS FINALES.

EN LO REFERENTE A LAS TRANSACCIONES ECONOMICAS, TODAS SE-CONTABILIZARON DE ACUERDO A LOS PRINCIPIOS GENERALMENTE ACEPTADOS, ASI TENEMOS QUE HASTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1978, SE EFECTUARON CONTRATOS DE CONSTRUCCION Y PROMESA DE VENTA DE ALICUOTAS DE TERRENOS, DE DEPARTAMENTOS Y GARAGES DEL EDIFICIO "PANORAMA", CUYOS VALORES AUN NO HAN SIDO CUBIERTOS EN SU TOTALIDAD HASTA CUANDO SE ENTREGUE LA OBRA. SE ELEVEN LAS RESPECTIVAS -ESCRITURAS PUBLICAS, MONTO QUE ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$.... 77'331.655.96, QUE CONSTAN EN LA CUENTA "ANTICIPOS DE CLIENTES" DE LOS CUALES \$ 21'686.371.00, ESTAN PENDIENTES DE COBRAR Y -QUE EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRAN EN TRAMITES DE CREDITOS HIPOTECARIOS QUE SE REGISTRAN COMO "DEUDORES VARIOS POR CONTRATOS" DE IGUAL FORMA LOS FUTUROS PROPIETARIOS HAN SUSCRITO DOCUMENTOS SOBRE FIRMAS POR EL MISMO CONCEPTO DE COMPRA-VENTA, POR \$ 15'805.185.49, QUE SE REGISTRAN EN LA CUENTA "DOCUMENTOS POR COBRAR", Y QUE EN SU MAYORIA VENCEN HASTA SEPTIEMBRE DE 1979, -ESTOS PAGOS A PLAZO ORIGINAN INTERESES A NUESTRO FAVOR POR \$.. 1'318.416.65, QUE FORMAN PARTES DE LOS ANTICIPOS DE CLIENTES.

TODAS LAS VENTAS DE DEPARTAMENTOS Y GARAGES HAN ESTADO A-CARGO DE PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS MOTIVO POR EL CUAL SE PAGARON COMISIONES, Y SE HA PROMOCIONADO LA VENTA DEL EDIFICIO CUYOS EGRESOS CONSTAN EN EL BALANCE EN LA CUENTA "GASTOS-EN VENTA", POR \$ 2'307.437.20.

SEÑORES ACCIONISTAS, COMO USTEDES PUEDEN OBSERVAR ESTE A-LO 1978 Y LOS ANTERIORES, HAN SIDO DE UNA ENTERA ENTREGA EN LA RESPONSABILIDAD, DEDICACION DE TIEMPO, PREOCUPACION, PARA PODER LLEVAR ADELANTE LA TERMINACION DEL EDIFICIO, QUE SEGUN -- NUESTROS CALCULOS Y EL DE LOS CONSTRUCTORES ESTA FIJADO PARA -EL 15 DE JUNIO DE 1979, FECHA EN QUE CUMPLIREMOS CON NUESTRO -COMPROMISO DE ENTREGA; Y EN ADELANTE SEGUIR LA PROMOCION DEL EDIFICIO POR LA PARTE NO VENDIDA HASTA SU TOTAL TERMINACION.

PARA FINALIZAR CON TODOS NUESTROS COMPROMISOS DE PAGOS, Y ASI LLEVAR ADELANTE NUESTROS OBJETIVOS, QUE DE UNA U OTRA MANE

AGUIRRE 324 — APARTADO POSTAL 3633

TELF. 512-366

GUAYAQUIL — ECUADOR

# INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

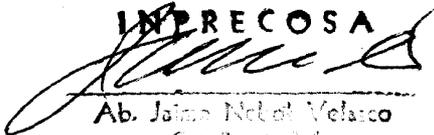
INF. GERENTE INPRECOSA

- 4 -

RA SE REVIERTEN EN LA REPOSICION DE VUESTROS CAPITALES Y LOS BENEFICIOS QUE TODOS ASPIRAMOS, QUEDANDO POR INDICAR QUE DESDE QUE INICIAMOS LA CONSTRUCCION SOBRE LOS PRESUPUESTOS INICIALES LOS COSTOS GENERALES DE LA OBRA HAN AUMENTADO CASI UN 25% COMO SE DESPRENDE DE CADA UNO DE LOS VALORES DE LOS CONTRATOS Y GASTOS QUE OBRAN CONTABLEMENTE.

ATENTAMENTE

**INPRECOSA**



Ab. Jaime Néstor Velasco

GUAYAQUIL, ABRIL 27 DE 1979

JNV/yym

AGUIRRE 324 — APARTADO POSTAL 3633  
TELF. 512-366  
GUAYAQUIL — ECUADOR