

INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

INFORME DEL GERENTE

Guayaquil, 11 de Julio de 1.980

Señores

ACCIONISTAS DE INPRECOSA, INVERSIONES, PREDIOS Y
CONDOMINIOS S.A.

Ciudad.-

Dando cumplimiento a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y a los estatutos que rigen a Inprecosa, Inversiones, Predios y Condominios S.A., informo a ustedes las actividades realizadas durante el ejercicio económico del año 1979, el mismo que se sintetiza en los balances y estados financieros que oportunamente tratamos en la Junta General de Accionistas y entre los rubros de importancia tenemos los siguientes:

- a) Costo del edificio, una vez terminado el edificio Panorama, la suma de rubros "materiales, jornales, alquiler de herramientas, transporte de materiales, ascensores, instalaciones eléctricas, sanitarias, pinturas, gasto de financiamiento en general" ascienden a CIENTO SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA I TRES MIL OCHENTA I SIETE 04/100 SUCRES (\$ 106'663.087,04), cifra que está muy por encima de la prevista cuando se inició el proyecto, estimándose tal incremento en un 24,75% si consideramos que el previsto en el año 1976 fué de OCHENTA I CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL 00/100 SUCRES (\$85'500.000), y esto se debe fundamentalmente a que durante este período existió un incremento paulatino de los precios de materiales en general del sector de la construcción; así como una elevación progresiva del valor de la mano de obra de los albañiles y trabajadores en general, que sin lugar a duda esto obedece a que durante los años 1.976, 1.977 y 1.978, especialmente los primeros años este sector mantuvo un ritmo acelerado en construcciones de edificaciones para viviendas, oficinas y locales etc; a los anteriores factores también se hizo presente la el

MALECON SIMON BOLIVAR 2203 Y GUTIERREZ

" EDIFICIO PANORAMA " 3er. PISO

TELF. 512366 - 517681 - CASILLA 3633

INPRECOSA

INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

-2-

za progresiva de la tasa de interés que demandaron los préstamos en moneda extranjera, que se obtuvieron con el Aval del Banco de Pichincha de esta ciudad, cifras que inicialmente eran del 8,5% en 1976 y para 1979 ascender al 16,5%, valores pagados a los bancos del exterior más el valor del aval bancario y registro equivalente a un 5% más.

- b) Ventas, los precios de departamentos, locales, oficinas, necesariamente tuvimos que elevarlos hasta un 10% de lo previsto inicialmente sobre los saldos no vendidos; ya que las reservaciones realizadas durante los años de 1977 - 78 fueron fijos y estos ascendieron a un 50% del volumen de las ventas totales proyectadas; indicando que los precios no pudimos elevarlos en un mayor porcentaje o igual al que se elevaron los precios de los materiales por cuanto este tipo de negocio tuvo una fuerte competencia, la misma que no permitía elevar los precios, ya que por otro lado teníamos los compromisos de pagar nuestras obligaciones así como llevar adelante la terminación del proyecto.
- c) Inventario, al terminar el ejercicio económico del año 1979 tenemos en existencia \$ 60'256.572,00 que correspondía a departamentos, oficinas, garajes, varios de ellos con el carácter de reservados de parte de algunos clientes, cuyos valores se encuentran contabilizados como "anticipo de clientes".
- d) Acreedores, dentro del rubro acreedores tenemos: las obligaciones en documentos firmados a favor del Manufacturers Hanover Trust Co. de New York, por U.S. \$ 500.000,00, equivalente a \$ 13'975.000,00 y un saldo del valor de los ascensores marca Volta por \$ 282.703,27 que en total suman \$ 14'257.703,27; las cuentas por pagar que corresponden a entregas de socios para llevar adelante la terminación total de la obra, así como saldo por compra de materiales y contratos por trabajos realizados en el edificio.
- e) Deudores, en este rubro tenemos: los documentos por cobrar, que corresponden a saldo por compra de departamentos y Deudores Varios, que también corresponden a saldo por reservar o comprar departamentos así como varios préstamos a empleados y pagos realizados a favor de terceros.
- f) Resultados: al finalizar el año materia de informe se refleja que tales operaciones nos dan como utilidad bruta de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE I SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE I SIETE 23/100 SUCRES, que deducidos los gastos de ventas, gastos de administración, etc y sumado el valor de intereses ganados nos arroja una utilidad líquida de \$ 2'453.007,59, cifra que sirve para cálculo del 15% participación a empleados, impuestos en gene-

MALECON SIMON BOLIVAR 2203 Y GUTIERREZ

" EDIFICIO PANORAMA " 3er. PISO

TELEF. 512366 - 517681 - CASILLA 3633

INPRECOSA

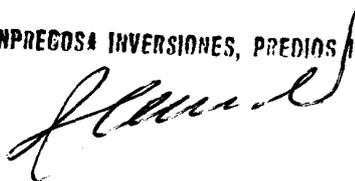
INVERSIONES PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.

- 3 -

ral y reparto de dividendos a los accionistas, los mismos que en detalle se demuestran contablemente y demás anexos.

De los Señores Accionistas muy atentamente,

"INPRECOSA INVERSIONES, PREDIOS Y CONDOMINIOS S. A.



JPC/acr.

MALECON SIMON BOLIVAR 2203 Y GUTIERREZ
" EDIFICIO PANORAMA " 3er. PISO
TELF. 512366 - 517681 - CASILLA 3633