

Guayaquil, I de Marzo de 1977

Señor doctor  
Walter Valdano Raffo  
Presidente de INMOBILIARA VALRA S A  
Ciudad

Señor Presidente :

Me permito adjuntar a este informe, que presento a usted en mi calidad de Gerente de la Compañía, el Balance correspondiente al ejercicio del año I 976, y el informe del Comisario, para que usted presente toda esta documentación a consideración de la Junta General de accionistas que debe realizarse el quince del presente mes y año.-

La Compañía se constituyó el 17 de Junio de 1975, con un Capital de TRESMILLONES DE SUCRES.-

Son propiedad de la compañía, cuando se constituyó, las dos casas ubicadas en I<sup>o</sup> de Agosto, entre Malecon y Pichincha.- La esquinera de hormigon armado y la de a lado mixta.- Es conocido por los señores accionistas, que la casa de hormigon, estaba muy mal arrendada, los arriendos eran de muchos años atras y no estaba bien administrada.- La casa mixta . contigua, estaba en mal estado y su rendimiento era casi nulo.-

Por estas razones la Compañía consiguió la desocupación total de la casa de I<sup>o</sup> de Agosto 103 , la de hormigon, con el objeto de proceder a una remodelación total de esa propiedad y poder arrendarla nuevamente con pensiones de acuerdo a l momento actual.- Se resolvió ademas pr ceder a la demolición de la casa mixta , por que no era rentable.-

En el transcurso del año pasado se presentó la oportunidad de adquirir una nueva propiedad, que esta contigua a la casa esquinera del malecon Es una propiedad de maderas, que no tiene ningun valor, sino el terreno y por que es contigua a las dos propiedades actuales de la compañía que he mencionado anteriormente.-

La Junta de Accionistas que se realizó el 16 de Agosto de 1976, autorizó al suscrito Gerente, para que suscriba un Prestamo Hipotecario con La Previsora Banco Nacional de Credito, por valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SUCRES, con la garantia de las dos propiedades de la Compañía, a diez años de plazo, dos de Comisión y 12 por ciento de interes mediante la emisión de cédulas, con dividendos semestrales fij de \$/ 303. 945. 46 cada uno.- Este prestamos se lo concedió y se lo suscribió, con el objeto de poder negociar la adquisición de la propiedad a la que me he referido anteriormente.-

Se han vendido la casi totalidad de las cedulas, quedando en poder de la compañía actualmente \$/ 120.000.00- La compañía tambien h ha cancelado el primer semestre que se venció.-

Mientras se legalizaba la escritura con el Banco, se solicitó un Contrato de Sobregiro, que esta en la actualidad vigente , con el mismo Banco de La Previsora, por un valor de DOS MILLONES DE SUCRES.-

Con estos antecedentes , y autorizado por una Asamblea General de Accionistas se procedió a adquirir , por valor de \$ UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL SUCRES A LOS conyuges Carlos Candela y Maria Teresa Agusti Dalmau de Candela y Señora Carmen Sabanas viuda de Dalmau.- La escritura de Compraventa se suscribió ante Notario el 22 de Septiembre de 1976.-

La Compañia de inmediato suscribió un Contrato con el Arquitecto Oscar Granja Torres, por valor de \$ 387. 943.93, para que elabore el proyecto arquitectonico, que contempla la construcción de un edificio de Doce Pisos, que tendria un frente al Malecon, de la casa que se adquirió, y otro por lo de Agosto, que corresponde a la casa mixta que se demolió, teniendo , como un solo conjunto, la casa esquiera de hormigon.-

Ya anteriormente se habia hecho, con el mismo arquitecto un proyecto que servirá de base para el que actualmente se realiza.-

Lo gicante que el año pasado casi fueron nulos los ingresos, ya que una propiedad se hiz' desocupar, la otra se demilio, y se han realizado gastos, en demolición, en adquisición de la nueva propiedad y en los proyectos que se estan terminando.-

Pienso y tengo un plan , que presentare a la Junta General, de como deberiamos financiar la nueva construcción, que necesariamente se lo tendrá que resolver en una Junta General Extraordinaria que será convocada cuando tenga la aprobación de la financiación.-

Sen estos los motivos por lo cual ustedes al estudiar el balance encontraban una pérdida del ejercicio del año 1976, por valor de 487.616.99.-

La compañía, de acuerdo al balance tiene la deuda Hipotecaria, el sobregiro contratado y un prestamo en Documento que fue renovado y esta al día.-

Creo haber cumplido con mi obligacion y responsabilidades y estoy listo a aclarar cualquier solicitud que se me haga en la Junta General que se reunirá.-

  
Ing Carlos Valdano Raffo  
GERENTE