



INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACION DE LA COMPANIA

INCA DE MAYO DE 1.986 A MARZO DE 1.987

Asumí la Gerencia General de la Compañía INCA, el 6 de Mayo de 1.986, aunque el nombramiento fué registrado el 8 de julio del mismo año.

- 1.- Me referiré a la situación de los bienes raíces que la Compañía posee.
 - a) Edificio Av. 9 de Octubre y García Moreno, Guayaquil.- Requiere reparación y mantenimiento. Se revisaron los cánones de arriendo con un rendimiento actual de \$234.200, cantidad que aún es baja si consideramos la ubicación del edificio.
 - b) Terrenos de Mapasingue.- Luego de trámites efectuados en el Banco de la Vivienda, fué resolución del Banco, que esos terrenos sigan perteneciendo a la Compañía, por lo tanto sólo cabe negociar con la cooperativa invasora, para tratar de recuperar el valor de esos terrenos. Este asunto lo atiende el Dr. Rubén Morán Sarmiento.
 - c) Terrenos de Manta.- Después de muchas gestiones tendientes a canalizar la entrega de escrituras a los actuales ocupantes (Cooperativa Bolívar) no se pudo llegar a un acuerdo, ya que los invasores prefieren tratar con el Municipio de Manta, la legalización de estos terrenos, ya que por decreto ejecutivo se expropió a INCA esta propiedad a beneficio del Municipio.
 - d) Edificio Av. 10 de Agosto 666, Quito.- Se encuentra en deplorable condición a partir de la entrega por parte del Ministerio de Educación.

Se arrienda el almacén, mezzanine y primera planta alta en la suma de \$80.800 mensuales, los pagos de arriendo están al día.

Para habilitar los cinco pisos restantes, se requiere de una inversión de \$3'000.000, pudiéndose obtener en arriendo un -





- 2 -

rendimiento mensual total de \$400.000.

La demanda de daños y perjuicios ocasionados por el Ministerio de Educación, lo dirige el Dr. Jorge Sánchez desde hace dos años sin haber obtenido resultados positivos hasta la presente fecha.

Se inició una reclamación al EMAP por cobro excesivo de planillas de agua y es así que no se ha cancelado planillas de agua desde el mes de Octubre del año pasado. La reclamación está a cargo del Dr. Guillermo Albuja, arrendatario de una de las oficinas del edificio. Se debe al Municipio de Quito, el pago de impuestos prediales desde 1.983.

- e) Terreno en la Selva Alegre y Av. Occidental, Quito.- Con una superficie de 14.538 m², esta propiedad irregular tiene que modificar sus linderos a través de un convenio con el Municipio a fin de poder urbanizarla.

Para continuar el trámite de compensación, es necesario cancelar los impuestos prediales que se adeuda al Municipio desde 1.979 y cuyo valor aproximado asciende a \$700.000.

El avalúo de esta propiedad es el de \$5.000 el m².

- f) Terreno de la calle Yáñez Pinzón (antiguo campamento de INCA) - Quito.- La sentencia por juicio seguido a Jorge Recalde por anulación de contrato de arriendo y promesa de venta fue favorable a Recalde.

Se inició otro juicio de Inquilinato, solicitando el desalojo del bien arrendado, el mismo que se encuentra en trámite y a cargo del Dr. Rómulo Riquetti, con quien se arregló por la suma de \$3'000.000, si el resultado era favorable a INCA, caso contrario sólo se le reconocería los gastos incurridos y sin honorarios.

También se adeuda al Municipio impuestos prediales. El avalúo -

18 MAYO 1987





de este terreno es de \$6.000 el m² y tiene una superficie de 10.000 m².

2.- Varios:

- a) Reajuste de precios, carretera Aloag-Sto. Domingo.- Está aprobado por Contraloría el pago de reajuste que ascendió a la suma de \$39'600.000. El Ministerio de Obras Públicas ofició al Ministerio de Finanzas solicitando el cupo en bonos para este pago. El cupo está aprobado, faltando la entrega de bonos que ofrecen para los primeros días de abril.

Previo el retiro de los bonos es necesario depositar en la Tesorería del Ministerio de Obras Públicas, el 4% de impuestos por Fiscalización y el 0.5% de impuestos para INEC, lo que suma \$1'782.000.

- b) Los juicios que se tramitan actualmente son:

Octavio Sarmiento	Dr. Riquetti
Jorge Recalde	Dr. Riquetti
Cía. Prima	Dr. Riquetti
Carrocerías Thomas	Dr. Riquetti
Cerámica Andina	Dr. Riquetti
Ing. Jorge Andrade	Dr. Riquetti
Ing. Homero Torres	Dr. Riquetti
Ministerio de Educación	Dr. Jorge Sánchez

Reclamaciones o juicios terminados con resoluciones o sentencias a favor de INCA:

- 1.- Pago impuestos a Transacciones mercantiles
- 2.- Exoneración impuestos municipales
- 3.- Juicio Ejecutivo contra Edgar Crespo e Ing. Luis Rivas

- c) Maquinaria: La maquinaria existente y que consta en inventarios se concentró en el campamento de Tanti, a excepción de un tractor D-4 que fué vendido a CAFI; un tractor D-8 que se halla en

18 MAYO 1957



- 4 -

reparación en Taura y el trailer que presta servicios a CAFI.

De las existencias de bodega en Tanti no ha habido egresos, sus sal dos corresponden al último inventario. Las bodegas están a cargo - del Sr. Quiroz.

- d) El balance y movimiento económico correspondiente a mi administra - ción ha sido elaborado y revisado por el Sr. Gonzalo Ruiz.
- e) A fin de que la Gerencia tuviera una representación diaria en la ofi - cina matriz, nombré al Sr. Ing. Enrique Alarcón como Administrador.



103 HAN 100