

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE  
ACCIONISTAS DE PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.,  
POR EL AÑO DE 1.979**

Guayaquil, 18 de Marzo de 1.980

Señor Presidente de la Compañía,  
Señores Accionistas:

En acatamiento de disposiciones legales y estatutarias y en mi calidad de Gerente de la Compañía, me permito someter a la consideración de ustedes el presente informe sobre los resultados del ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre de 1.979.

- 1.- Inicio de Operaciones Sociales.- El proceso de constitución de la Compañía con cluyó con la inscripción de la escritura de constitución otorgada el 20 de diciembre de 1978 ante la Notaria Dra. Norma Plaza de García, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto de 1979, de conformidad con Resolución de la - Superintendencia de Compañías Nº 9860, del 5 de Abril de 1979.- Como es de conocimiento de ustedes, la primera Junta General de Accionistas, se llevó a cabo el 31 de agosto de 1979, eligiéndose los dignatarios e iniciándose formalmente las operaciones sociales.
- 2.- Adquisiciones de bienes raíces.- Atento el objeto social de la Compañía hemos adquirido debidamente autorizados por Junta General los siguientes bienes:
  - a) Solar y edificios contiguos al edificio social, con frente a la calle Eloy Alfaro 2315, por un lado y con frente a la calle Bolivia hasta la calle - Cinco de Junio, por el otro, comprados a Inmobiliaria Genchos C. Ltda.- - El Precio de adquisición fué de \$ 6'500.000,00 incluyendo mejoras y materiales.- Esta compra recién se concretó en Enero del presente año/
  - b) Solar y edificio en construcción en la ciudad de Quito, parroquia Chaupieruz comprado a Fincom-Servicio C.A. en la suma de \$ 2'500.000,00. A la fecha, la construcción ha continuado y el monto gastado asciende a \$ 4'009.179,40, a - Diciembre 31 de 1979.- Incluyendo terrenos
- 3.- Hipotecas

Al recibir el aporte del edificio de parte de Sociedad Financiera y Comercial - del Pacífico, nuestra compañía adquirió la deuda hipotecaria que dicha compañía tenía a favor del Banco de Guayaquil, cuyo saldo a Diciembre 31 de 1979 es de \$ 2'127.942,36.- Mientras tanto, para cumplir las obligaciones de pago a Fincom-Servicio C.A, de los gastos de construcción, del local en Quito será necesario hipotecar este bien, y oportunamente se convocará a Junta General para

que conceda la autorización respectiva.- Es de hacer notar que la propiedad en Quito ha sido adquirida y diseñada para utilización por parte de Fincom-Servicio C.A., cuyo cánón de arrendamiento permitirá cubrir la obligación hipotecaria que resulte.

**4.- Varios Acreedores**

A la presente fecha, la única cuenta de pasivo corriente corresponde A fin-Com-Servicio C.A., la misma que a Diciembre 31 de 1979, tiene un saldo de \$ 3'609.752,54, que corresponde a la compra del solar en Quito y los gastos en la construcción del respectivo local.- Esta deuda será cancelada con el producto del gravamen hipotecario en proyecto para terminar la construcción en Quito.-

**5.- Ingresos**.- Si bien el proceso de constitución culminó el 3 de agosto de 1979, la escritura pública respectiva se otorgó el 20 de diciembre de 1978, de tal manera que, a partir de enero 2 de 1979, la compañía ha venido percibiendo el canon de arriendo de Fincom-Servicio C.A. por el edificio Eloy Alfaro 2309 - que conforme al estado de pérdidas y ganancias asciende a \$ 960.000,00

**6.- Egresos**.-

Los gastos generales en el año asciendes a	\$ 220.493,22	
Los intereses hipotecarios pagados al Banco Gquil	<u>185.851,56</u>	<u>406.345,08</u>
Hay pues una utilidad líquida de. - - - - -		\$ <u>553.654,92</u>

**7.- Distribución de la utilidad**

Legalmente hay que separar la reserva del 10%	\$ 55.365,49	
15% Participación empleados	83.048,23	
Impuesto a la renta	<u>112.004,37</u>	\$ 250.418,09

Quedaría un saldo a disposición de la Junta General de \$ 303.236,83 que, salvo mejor criterio de los señores accionistas, puede quedar como reserva facultativa, para ulterior disposición.

atentamente,

PREALFA PREDIAL ALFARO S. A.

*Mario L. Perotti de Beale*  
GERENTE