

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS DE PREALPA PREDIAL ALFARO S.A.
POR EL AÑO 1.980**

Guayaquil, 13 de Abril de 1.981

**Señor Presidente de la Compañía.
Señores accionistas:**

De conformidad con los Estatutos Sociales y la Ley, cumplo con el deber de presentar a ustedes el informe sobre los resultados del ejercicio económico por el año de 1980, que corresponde al segundo año de operaciones sociales de la Compañía.

- 1.- Adquisición de bienes raíces.- Conforme expresé en informe anterior, en Enero 22 1980, se celebró ante el notario Dr. Jorge Jara Gran la escritura de compra-venta del solar y edificios en la calle Bolivia, con frentes a la calle Cince de Junio y a la calle Eloy Alfaro, contiguos a nuestro edificio social, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de Febrero del mismo año. El precio total pagado, incluyendo mejoras y materiales, asciende a la suma de \$ 6'900.000,00. Para la adquisición de este bien, se contrató un préstamo con Financiera de Guayaquil, por un dólar \$ 340.000,00. De este préstamo quedó un saldo que se depositó en nuestra cta. etc. en el Bg de Guayaquil por \$ 848.936,39 que estamos utilizando principalmente para cubrir la deuda hipotecaria que tenemos con el Banco Territorial sobre el inmueble en Quito.- En el balance a Diciembre 31, consta este saldo a cargo de Financiera Guayaquil que a la fecha ya nos ha sido entregado. Por otro lado la construcción y adecuación de las instalaciones que se han construido en el solar en Quito han concluido ya a un costo de \$ 8'777.691,38. Este predio será arrendado al Sr. Rómulo Castro Vallarino quien es el técnico autorizado para los servicios de reparación, mantenimiento, etc. de los motores G.M. que vende Fincom-Servicio C.A.. Queda por fijar el correspondiente canon de arrendamiento.
- 2.- Hipotecas.- A la fecha tenemos dos hipotecas por pagar; Una a favor del Bg de Guayaquil sobre nuestro edificio social de la calle Eloy Alfaro 2309, con un saldo de \$ 2'039.027,76 y la otra a favor del Banco Territorial sobre el bien raíz en Quito con un saldo de \$ 3'837.038,80; o sea un total de \$ 7'896.066,56 a Diciembre 31 de 1980.
- 3.- Otras Deudas por pagar.- Conforme expresé más arriba, se obtuvo de Financiera de Guayaquil un préstamo por US\$ 340.000,00 con hipoteca y con vencimiento a Febrero 3 de 1982, por la suma de \$ 9'320.000,00 equivalente, en la fecha del préstamo, al valor en dólares arriba indicado.

Al respecto, debe informarse que estamos haciendo los trámites preliminares con el Banco de Guayaquil para cubrir la deuda que antecede y gravar el solar de la calle Bolivia con una deuda hipotecaria a dadas años.

4.- Resumen del servicio económico.-

a) Ingresos.- Los únicos ingresos de la compañía corresponden a los recibidos de Fincom-Servicio C.A. por concepto de arriendo de nuestro edificio de la calle Eloy Alfaro, con todas sus instalaciones y bodegas, por un total anual de \$ 1'377.300,00. Falta fijar el canon que se cobrará a Fincom-Servicio C.A., por las bodegas de la calle Bolivia, así como al Sr. Ramiro Castro por el predio en Quito, arriba expresado.

b) Gastos.- Las gastos generales ascienden a \$ 661.051,82, pero en ellos está incluido las depreciaciones del edificio calle Eloy Alfaro por \$ 212.935,40 y las honorarios pagados en relación con la compra de las solares, etc., por \$ 116.292,00.

En cuanto a intereses, hemos pagado en total \$ 393.491,90 por intereses hipotecarios sobre las hipotecas mencionadas en párrafo anterior.

En resumen, el resultado económico es como sigue:

Ingresos por arrendamientos. - - - - -	\$ 1'377.300,00
Gastos: Gastos Generales	\$ 661.051,82
Intereses & Documentos	<u>393.491,90</u>
Utilidad líquida	\$ <u>122.936,28</u>

De este total hay que separar lo siguiente:

10% Reserva Legal	\$ 12.293,63
15% Participación Empleados	18.443,44
Impuesto Renta y adicionales	<u>24.824,06</u>
Saldo	\$ <u>67.395,15</u>

Saldo que queda para resolución de la Junta General. Salvo mejor criterio, puede quedar en Reserva Facultativa, para ulterior disposición

Proyección para 1961

La compañía proyecta construir en el solar de la calle Bolivia un edificio que permita ampliar las instalaciones de nuestro edificio de la calle Eloy Alfaro. Para ello se está gestionando una operación hipotecaria con el Banco de Guayaquil por \$ 32'000.000,00 que, de concretarse, será motivo de nueva junta general para la autorización formal.

atentamente,

PRIMERA JUNTA GENERAL

Elena Jironi de Roldós