

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS DE PREALFA PREDIAL ALFARO S.A.
POR EL AÑO DE 1.981**

Guayaquil, 15 de Marzo de 1.981

Señor Presidente de la Compañía,
Señores Accionistas:

En acatamiento de disposiciones legales y estatutarias, tengo a bien someter a la estimada consideración de ustedes el informe sobre los resultados del ejercicio económico que concluyó el 31 de diciembre de 1981, de Prealfa Predial Alfaro S.A.

Bienes Raíces.- A la fecha, la Compañía posee los siguientes bienes raíces:

a) Solar y edificio calle Eloy Alfaro 2305	\$ 4'238.702,16
b) Solar y bodegas calle Bolivia	8'899.539,76
c) Solar e instalaciones para servicios en Quito	<u>8'874.070,68</u>
	\$ 22'012.312,60
Menos: Amortizaciones acumuladas	<u>649.148,81</u>
	\$ 21'363.163,79

Con respecto al predio de la calle Bolivia, su adquisición se hizo a base de un préstamo a Financiera Guayaquil por us\$ 340.000,00 y tenía por objeto la construcción de un edificio funcional contiguo a nuestro predio de la calle Eloy Alfaro, contratándose, al efecto un préstamo hipotecario por valor de \$ 32'000.000,00 con el Banco de Guayaquil, que nos hubiera permitido cubrir la deuda con Financiera de Guayaquil y el saldo destinarlo a la construcción referida. Sensiblemente, las circunstancias han variado, la operación hipotecaria no se concretó y ahora, al costo arriba indicado de \$ 8'899.539,76 tenemos que pagar por intereses la suma de \$ 2'281.916,09 a Financiera de Guayaquil. Consiguientemente, debidamente autorizado por la Junta General de enero 27 de 1982, estamos negociando la venta de este predio cuyo producto servirá exclusivamente para pagar la deuda antes referida.

Con respecto al predio en la ciudad de Quito, también hemos recibido propuesta de compra que tenemos en estudio y, en caso favorable, perfectamente puede venderse y cancelarse la deuda hipotecaria con el Banco Territorial sobre este predio.

Solamente nos quedaría, por ahora, el predio de la calle Eloy Alfaro, arrendado en su totalidad a Findom-Servicio C.A., y con un gravamen hipotecario a favor del Banco de Guayaquil.

Deudas Hipotecarias.- La situación a Diciembre 31, 1981, es como sigue:

- | | |
|---|------------------------|
| a) a favor del Banco de Guayaquil sobre el edificio calle Eloy Alfaro | \$ 2'039.027,76 |
| b) a favor del Banco Territorial sobre el predio en Quito | <u>5'703.773,86</u> |
| | <u>\$ 7'742.801,62</u> |

De concretarse la venta del predio en Quito, se cancelaría la deuda con el Banco Territorial. Mientras tanto, las cuotas de amortización se están cubriendo aunque con un poco de retraso, porque la única fuente de ingresos que tiene la Compañía proviene de los arriendos que se cobran a Fincom-Servicio y como le estamos debiendo, parte de esos arriendos son aplicados como abono a nuestra deuda.

Otras Deudas a pagar.- Principalmente tenemos la deuda con Financiera de Guayaquil por \$ 340.000,00 para la compra del predio de la calle Bolivia, deuda que venció el 5 de Febrero de 1982 y que estamos prorrogando hasta concretar la venta del predio conforme exprese más arriba. Originalmente esta deuda representó un equivalente en sucres de \$ 9'520.000,00 pero cuando liquidemos definitivamente esta cuenta, tendremos que pagar la diferencia de cambio del mercado libre. En segundo lugar, tenemos la deuda a favor de Fincom-Servicio C.A. que a Dic. 31 1981 tenía un saldo de \$ 1'555.078,01. Esta deuda se viene cancelando con los arriendos que nos paga dicha Compañía, por el predio calle Eloy Alfaro, conforme indiqué en párrafo anterior.

No hay más deudas a la fecha, y frente a la situación no sería aconsejable contraer ninguna otra deuda que no tenga el carácter de inversión y que nos proporcione renta adecuada, en efectivo.-

Resultado del ejercicio Económico.-

a) Ingresos.- Los arriendos cobrados durante 1981 son como sigue:

- | | |
|--|------------------------|
| a Fincom-Servicio C.A. por el edificio calle E. Alfaro | \$ 1'200.000,00 |
| a Fincom-Servicio C.A. por las bodegas solar calle Bolivia | 350.000,00 |
| a Taller Melgún por el local en solar calle Bolivia | <u>150.000,00</u> |
| | <u>\$ 1'700.000,00</u> |

En cuanto al predio en Quito, no se ha fijado cánón de arrendamiento ni a Fincom-Servicio ni al señor Basilio Castro V. que es el mecánico autorizado de dicha Compañía.

b) Egresos.- En total los gastos administrativos ascienden a \$ 706.204,63, de los cuales \$ 168.000,00 corresponden a sueldos y \$ 347.874,19 a amortizaciones de los inmuebles. En general estos gastos se mantienen dentro de cifras mínimas, considerando que la Compañía funciona en las propias instalaciones de Fincom-Servicio sin incurrir en gastos adicionales, como sería el caso si ocupara un local aparte.

La mayor cifra de gastos corresponde a gastos financieros que, en concepto de intereses hipotecarios, etc. hemos tenido que pagar por \$ 438.982,12 según consta en el balance. En Imprevistos varios hemos pagado \$ 10.000,00

Resultados líquidos.- En resumen, la Compañía ha obtenido una utilidad líquida de \$ 544.813,25, de la que hay que separar lo siguiente:

Utilidad líquida		\$ 544.813,25
Menos: Reserva legal 10%	\$ 54.481,33	
15% Participación empleados	81.722,00	
Impuesto a la renta y adicionales	<u>110.215,72</u>	<u>246.419,05</u>
		\$ <u>298.394,20</u>

Estimo que este saldo debe dejarse en reserva disponible para ulterior disposición. Considerando que la Compañía a la fecha, no dispone de efectivo, sería contraproducente declarar dividendo para cuyo pago habría que incurrir en deudas. Es preferible esperar hasta concluir con las ventas de los predios ya expresados y, entonces, ver la posibilidad de declarar y pagar dividendos. Esto sin considerar la necesidad de aumentar nuestras reservas de capital frente a la situación por la que atraviesa el país con el alza del dólar en el mercado.

Perspectivas para 1982.- No tenemos proyecto alguno para nuevas inversiones a base de operaciones hipotecarias. Estimo que primero debemos resolver la situación tanto del predio de la calle Bolivia, como el de Quito.-

Con respecto a los gastos de operación, como la Compañía no tiene mayores egresos, se mantendrán dentro de los mismos niveles de 1981. En cambio los gastos financieros, esto es los intereses sobre las deudas hipotecarias, pueden variar, según se concreten o no las ventas en perspectivas ya referidas.

Finalmente, como la única fuente de ingresos hasta aquí son los arriendos que se cobran a Fincom-Servicio, es sobre estos ingresos que tenemos que conducir nuestras operaciones en general.-

Atentamente,

Olivera Yeroi de Roldo's