

INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE PREALFA PREDIAL ALFARO S.A., POR EL AÑO 1982.-

Señora Presidenta de la Compañía,
señores accionistas:

De conformidad con la Ley y los estatutos Sociales, tengo a bien presentar a ustedes el informe anual sobre el resultado del ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 1982.

Bienes Raíces.- Como es del conocimiento de los señores accionistas, la propiedad en Quito, así como el solar y bodegas de la calle Bolivia en Guayaquil, han venido ofreciéndose en venta, sin resultado concreto hasta la fecha. Las graves circunstancias por las que atraviesa el país, han dañado cualquier perspectiva. Es cierto que hay compradores interesados, pero todos esperan que se aclare el panorama político-económico del país, en general. No obstante, se ha cercado el solar de la calle Bolivia, se han reparado y mejorado las bodegas ocupadas por Fincom-Servicio sobre la misma calle, se ha habilitado y cubierto el patio del predio de la calle Eloy Alfaro para convertirlo en bodega; trabajos estos que eran indispensables en ambos locales y que aumentan sus costos.

Deuda hipotecaria.- En total, esta deuda ha sido amortizada en la suma de \$1'174,520.97, quedando así:

Banco de Guayaquil - Edif. calle E. Alfaro	\$ 1'204,971.96
Banco Territorial - Solar e instalac. Quito	<u>3'363,308.69</u>
	\$ 6'568,280.65
	=====

Otras Obligaciones por Pagar.- Nuestra principal deuda es con Financiera de Guayaquil, que se contrajo para la compra del predio de la calle Bolivia. Al cierre del ejercicio de 1982, la situación es como sigue:

Financiera de Guayaquil

us\$120,000.00 a \$60.00 - - - - -	- \$7'200,000.00
Pagaré venc. feb. 14/83 - - - - -	- 141,245,593.81
	\$ 21'445,593.81

Banco de Guayaquil

Pagaré venc. Jun. 29/83 - - - - -	2'000,000.00
	\$ 23'445,593.81

Con respecto a la deuda por us\$1-0,000.00 con Financiera de Guayaquil, -

GASTON CORONEL
Auxiliar en Inspección y Apoyo

está calculada al tipo de \$60.00 por dólar, del mercado libre, a Dic.31/82 pero a la fecha del presente informe, la deuda ha sido ya registrada en el Banco Central, al amparo del Dec.1202 de la Junta Monetaria, de modo que el tipo de cambio se ajustará al tipo oficial. En todo caso, las deudas - han sido renovadas.-

Resultados del Ejercicio Económico.-

Ingresos.- La única fuente de ingresos durante el año ha sido los arrendamientos cobrados a Fincom-Servicio por 1982 más una diferencia de agosto a diciembre 1981 de \$50,000.00 mensuales por el predio en Quito, pues en lugar de \$100,000.00 mensuales solamente se nos había acreditado la mitad. En total, dicha Compañía nos paga \$200,000.00 mensuales por edificio y bodegas en Guayaquil y las instalaciones en Quito.- Por tal causa el monto de arriendos cobrados en 1982 ascienden a \$2'600,000.00

Egresos.- el total de egresos asciende a \$3'159,372.18, así:

a) Gastos Administrativos.- Suman \$1'115,914.21, de los cuales \$526,502.13 corresponden a depreciaciones de inmuebles, \$351,010.20 a remuneraciones y beneficios sociales, \$161,592.44 a impuestos municipales; y, lo demás, corresponde a gastos menores propios de la actividad de la Compañía.-

b) Intereses Hipotecarios.- Han ascendido a \$2'043,457.97, de los cuales \$877,513.77 han sido pagados al Banco Territorial y \$1'165,944.20.-

En resumen, el resultado neto del ejercicio económico, es una pérdida de \$559,372.18; pero hay que considerar que, como indiqué antes, en los gastos administrativos se ha cargado \$526,502.13 por depreciaciones de los inmuebles que, si bien es un cargo a resultados dispuesto por la Ley, no significa un egreso efectivo de dinero.-

Perspectivas para 1983.- En primer lugar, a la fecha, se están completando los trámites para afiliar la Compañía a la Cámara de la Construcción.-

En materia de inversiones, la Compañía no tiene planificada inversión alguna. Mas bien, nuestros esfuerzos deben concentrarse en la venta del predio en Quito así como el de la calle Bolivia en Guayaquil. Si se realizara ambas ventas, nos permitiría liquidar las deudas con el Banco Territorial y con Financiera de Guayaquil. De otro modo, sin otra fuente de ingresos que los arriendos a Fincom-Servicio y sin que se arrienden los locales desocupados, la Compañía se vería abocada a una situación financiera difícil, en cuyo caso lo aconsejable sería la disolución anticipada y liquidación de la Compañía.-

Guayaquil, 12 de marzo de 1983.

Etana Heron de Roldán

Gerente.