



INFORME DE LABORES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2011 QUE PRESENTA LA ADMINISTRACIÓN DE CASAS Y PREDIOS S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Señores Accionistas,

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y los Estatutos Societarios de nuestra empresa, me permito presentar a Ustedes, este informe de Labores y de Resultados obtenidos por la empresa durante el ejercicio económico del año 2011.

Como se informó hace un año, nuestra actividad principal se concentró en concluir el "Proyecto Vista Linda II". Esto es, terminar las obras pendientes, entregar las unidades a aquellos propietarios que ya habían negociado la compra, efectuar las modificaciones solicitadas por nuestros clientes y, por último, procurar la venta de los remanentes.

Como es de vuestro conocimiento, este proyecto se desarrolló con el concurso de tres empresas que conformaron el Consorcio Vista Linda II: Inmobiliaria Paucarbamba S.A. como planificadora, constructora de la obra, aportante parcial del financiamiento y vendedora de las unidades; Ecuaneropa S.A. como aquella que financió el proyecto en su mayor porcentaje y, nuestra empresa, Casas y Predios, en calidad de dueña del terreno.

Nuestro aporte en este Consorcio fue de un terreno de 3.900 mts² de los cuales se utilizaron para el proyecto 1.166,92 mts² aproximadamente y que es el lugar donde se levantó la edificación; nuestra participación en términos de valor fue de US\$ 413.530,80 resultante de la aportación de los metros indicados a un valor de US\$ 106.- por cada metro. Debemos mencionar que el resto del terreno que no se utilizó en la obra, es un área no apta para construir dadas las características y pendiente del suelo.

Para la fecha se ha concluido definitivamente la construcción incluyendo aquellas modificaciones y adecuaciones de último momento que han solicitado los compradores; se han negociado veinte y siete departamentos de los treinta y uno totales. De éstos, se han escriturado doce departamentos y la diferencia se formalizará su venta en las próximas semanas.

Queda al momento por vender cuatro unidades ubicadas en los pisos: planta baja, primero y segundo alto. Estos departamentos aún por negociar tienen las siguientes dimensiones: uno de 189 mts². y tres de 171 mts² respectivamente.


SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
Y VALORES
Y SEGUROS
Ecuador
12 JUL 2012
Bohaca Idmnn Dn



Adicionalmente, quedan por vender ocho parqueos interiores que incluyen bodegas y dieciséis exteriores así como una bodega adicional.

El precio de venta de los departamentos por vender fluctúan entre US\$ 151.000.- y US\$ 166.000.- ; los parqueos se ofrecen entre US\$ 6,900 y US\$ 9,500 y la bodega tiene un precio de venta de US\$ 2,300.-

RESULTADOS OBTENIDOS:

Como se mencionó en los Informes de los últimos tres años, las utilidades esperadas en esta empresa provendrían de los resultados del proyecto "Vista Linda II" ya que Casas y Predios S.A. no tiene otros en curso ni en perspectiva; los resultados se conocerán en forma definitiva el momento en que se liquide el Consorcio, situación que esperamos concluya dentro de los tres primeros meses del año 2012.

El balance de cierre del ejercicio que será dado a conocer a Ustedes en esta Junta indica que hemos tenido ingresos por US\$ 18.412,18 provenientes de intereses cobrados en el financiamiento de las villas ubicadas en la "Urbanización el Portal" y que fueron vendidas a crédito. Tenemos egresos por US\$ 78.535,46 derivados de gastos propios de la operación y sobre todo de gastos de "mano de obra" de empleados ocupados en la construcción de "Vista Linda II". Este rubro consta en nuestros balances por cuanto se registraron bajo nuestro número patronal. Esta cuenta se liquidará en el año 2012 una vez que se liquide el Consorcio. La diferencia entre ingresos y egresos nos produce una pérdida neta contable en este año de US\$ 60.123,28

El activo total alcanza la cifra de US\$ 810.764,37 e incluye US\$ 158.305,68 de la "cuenta clientes" correspondiente a las ventas a crédito de las villas antes mencionadas; esta cartera será - según lo resuelto por la Junta del año anterior - vendida a Importadora Tomebamba S.A.; el pasivo es de US\$ 615.535,26 de los cuales US\$ 612.729,14 corresponden a las cuentas por liquidar del Consorcio y el patrimonio alcanza la suma de US\$ 195.229,11

LIQUIDACION DEL CONSORCIO.-

Como mencioné anteriormente, esperamos concluir con la liquidación de este Consorcio a más tardar dentro de los tres primeros meses del año 2012.

Estimamos - con mucha certeza - que una vez realizado la correspondiente liquidación y conciliación de cuentas, el beneficio para Casas y Predios será del orden de US\$ 163.000.- aproximadamente. El impuesto a pagar será de US\$

28.000.- y la utilidad neta a disposición de los accionistas (no hay participación de 15% de empleados al no tener nómina de sueldos) será de aproximadamente US\$ 135.000.-

PROPUESTA DE DISOLUCION ANTICIPADA DE LA EMPRESA.-

Una vez que el Consorcio sea liquidado, se habrá terminado con el propósito que hacía que se mantenga en operación esta empresa.

Para esto, solo quedará vigente en el Activo la cuenta por cobrar a Importadora Tomebamba S.A., un pequeño saldo en caja y bancos y otro en activos fijos. El Pasivo está compuesto por la cuenta de provisiones sociales e impuestos por pagar. Y, el Patrimonio se conformará por el capital social, reservas y utilidades.

Estimamos, también con mucha certeza, que el flujo para la liquidación de la empresa permitirá que los accionistas recuperen 1.38 veces el capital invertido. Es decir, por cada dólar en capital accionario, se recibiría treinta y ocho por ciento adicional.

Es importante señalar que nuestra empresa al momento no tiene personal laborando y la única persona por la cual se aporta al seguro social y por tanto consta en roles, es el Gerente General.

Debo mencionar que se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias así como con las laborales y con todas aquellas disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Específicamente certifico el cumplimiento de nuestra parte de todas aquellas normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Gracias señores Accionistas.

**Fernando Vázquez A.
GERENTE GENERAL**

HOY FE: QUE LA COPIA QUE ANTECEDE EN 3 HOJAS 3 CARILLAS
ES EXACTA A SU ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADA, PROTOCOLIZANDOSE UNA
IGUAL EN EL ARCHIVO DE LA NOTARIA EL DIA DE HOY EN

CUENCA 23 DE Julio DE 2012



Dr. René Durán Andrade
NOTARIO SEXTO