

150455

**INFORME QUE PRESENTA EL ING. PEDRO ALFREDO PINTO
EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA
SANTA CECILIA S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DE 2006**

Señores Accionistas:

En cumplimiento de disposiciones estatutarias de la Compañía, me es grato presentar a ustedes, este informe de labores correspondiente al ejercicio del año 2006.

ANTECEDENTES:

La Compañía INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A., se constituyó el 31 de julio de 2003 y se inscribió en el Registro Mercantil el 15 de septiembre de 2003, para la construcción y venta de departamentos en el terreno integrado por el lote de la fábrica Textil San Pedro S.A. y dos aldaños de propiedad de sus socios. Los tres lotes integrados, tuvieron una superficie de 23.550 m².

CONSTRUCCIÓN

El proyecto consta de 564 departamentos distribuidos en 10 bloques, de 600 estacionamientos, de un edificio comunal con guardería y sala de reuniones y de una área comercial con 6 locales.

La construcción de los multifamiliares se inició en febrero del año 2004. Al 31 de diciembre del año 2006, se ha construido lo siguiente:

Con frente a la Ave. Velasco Ibarra

Torre 1, de 68 departamentos, concluida;
Torre 2, de 68 departamentos, concluida;
Torre 3, de 68 departamentos, concluida;
Torre 4, de 68 departamentos, concluida; y,
Bloque de estacionamientos N° 2 concluido.

Con frente a la Ave. Napo

Torre 5, de 64 departamentos, concluida
Torre 6, de 64 departamentos, concluida
Torre 7, de 64 departamentos, concluida; y,
Bloque de estacionamientos N° 3 con locales comerciales, concluido.

Con frente a la calle Pedro Pinto Guzmán:

Bloque 8, de 34 departamentos, concluida la estructura y acabados en un 20%;
Bloque 9, de 32 departamentos, avance de estructura en un 25%; y
Bloque 10., de 32 departamentos, avance de estructura en una 35%;



Con lindero hacia Conjunto habitacional Pierre Hitti:

Bloque 1 de estacionamientos y Casa Comunal; 30% de avance.

En resumen, en treinta y cinco meses el proyecto ha avanzado el 87,5%, faltando 6 meses para terminar el 12,5% restante. La construcción total del proyecto se concluirá en Julio de 2007. Desde el inicio y sin interrupción, se ha hecho la fundición de cuatro departamentos por semana. En un frente separado se ha hecho la construcción de los Bloque 2 y 3. de estacionamientos, los mismos que están concluidos. Al momento, está en construcción el bloque 1 de estacionamientos, que incluye la casa comunal

VENTAS

Hasta el 31 de diciembre de 2006, se hicieron compromisos de venta por 554 de los 564 departamentos, lo que equivale al 98% del proyecto. Hasta esa misma fecha se han entregado 340 departamentos, y están habitados 290 departamentos, lo que significa que hay igual número de familias que habitan ya en el Condominio, o sea el 52% del total.

INGRESOS POR VENTAS:

Los valores recibidos de los clientes desde el inicio del proyecto hasta el 31 de diciembre de 2006 ascienden a USD 11'948.000, lo que corresponde a las ventas de 2005 y 2006, al saldo de anticipos de clientes que aparece en el balance y al saldo en bancos.

RESULTADOS

La inversión se ha realizado con USD 10.000 de Capital; con USD 246.260 de préstamos de accionistas, con utilidades generadas y con los pagos por adelantado realizados por los compradores de departamentos. No hay obligaciones con bancos.

La proyección de ventas y utilidades demuestra que se cumplirán las metas propuestas a la iniciación del proyecto. Esto se ha podido alcanzar gracias a que por la ubicación del proyecto y por la calidad de los departamentos que se venden, ha sido posible hacer aumentos graduales de precios, para compensar el aumento de costos. La Gerencia sugiere a la Junta, que se reinvierta y se capitalice USD 950.000 para proyectos futuros y que este año el reparto de utilidades de la parte no reinvertida se entregue a los socios hasta USD 180.000, en dos dividendos, junio y diciembre de 2007.

FISCALIZACIÓN DE OBRAS

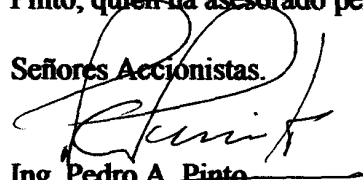
En el mes de diciembre de 2004 ingresó a formar parte del equipo de Fiscalización de la construcción el Arq. Andrés Vera Pinto. Debo dejar constancia de la eficiencia en su trabajo y del interés puesto en seleccionar a los proveedores adecuados, en los términos más favorables para que la obra se realice con oportunidad y con calidad.

Las relaciones con el constructor AV Arquitectos Cia. Ltda. y con la empresa promotora y vendedora INMOCASALES Cia. Ltda. han sido en general cordiales, lo cual garantiza que el proyecto culmine en forma satisfactoria.



Agradezco a los señores accionistas por la confianza depositada en mi persona, al Presidente de la Compañía Sr. Pietro Giacometti por su colaboración y al Ing. Pedro José Pinto, quien ha asesorado permanentemente a la Gerencia General.

Señores Accionistas.



Ing. Pedro A. Pinto

Gerente General