

Quito, 19 de Marzo del 2.010

Señores

**SOCIOS DE PROMOANDALUZ CIA. LTDA.**

Presente.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento a las normas legales correspondientes, en mi calidad de Gerente General de la Compañía pongo en su conocimiento el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del año 2.009, en los siguientes términos:

En el año 2.009 nos hemos concentrado en recuperar el tiempo perdido con el fin de acelerar la construcción de las casas de la primer etapa, considerando que parte de ellas se encontraban prometidas en venta y los plazos de entrega de las mismas se estaban cumpliendo, lo cual podía generar multas a la empresa por parte de los clientes.-

Pese a las dificultades que se fueron presentando en el transcurso del año fue muy importante inscribir en el Registro de la Propiedad la declaratoria de propiedad horizontal y luego una aclaratoria de la misma que nos permita como empresa, realizar eventuales cambios en el diseño de las casas de las siguientes etapas con las modificaciones que sean pertinentes en el cuadro de alícuotas.-

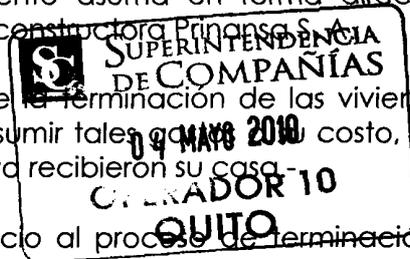
En los últimos meses del 2.009, la empresa tomó el control directo de la promoción y ventas del proyecto inmobiliario, contratando personal calificado y con experiencia en la gestión de ventas, iniciando luego conversaciones con la Hipotecaria S. A. para finiquitar el contrato que existía con dicha empresa en la comercialización.-

Al tener virtualmente terminada la primera etapa de construcción de las viviendas, en el mes de octubre del 2.009 se realizó una junta general de socios, autorizando la venta del primer grupo de casas, en particular las que se hallaban prometidas y poder dar inicio al proceso de entrega, para lo cual, se debió realizar una completa verificación de la construcción y acabados, lo cual determinó que la empresa, igualmente asuma en forma directa las reparaciones locativas en sustitución de la constructora Prinansa S. A.

La Empresa, al tomar el control directo de la terminación de las viviendas y realizar las reparaciones locativas debió asumir tales gastos a su costo, en los casos de reclamos de los propietarios que ya recibieron su casa.-

En tales circunstancias, la empresa dio inicio al proceso de terminación del contrato de construcción con Prinansa S. A.

Con la nueva estructura de ventas y construcción y superada una etapa difícil, se relanzó el plan de ventas lo cual permitió concretar algunos negocios.-



Como parte de la estrategia de comercialización, se están haciendo los planos de diseño para las siguientes etapas del proyecto, haciéndole más atractivo y al mismo tiempo definiendo un plan de reducción de costos, para que el proyecto a su finalización deje alguna rentabilidad.- El relanzamiento del plan de ventas significa además que el proyecto continúa y no produce ningún tipo de suspensión.-

Es importante hacer notar a los señores socios que las participaciones de la Hipotecaria S. A. haciendo uso de mi derecho preferente y con la aprobación de la junta General de socios del 10 de diciembre del 2.009, las adquirí, razón por la cual en la empresa solo existen dos socios.-

En cuanto a las pérdidas generadas hasta la fecha a pesar de las grandes dificultades que debieron superarse y por una serie de gastos fuera de presupuesto, con relación al volumen del proyecto pueden recuperarse en el transcurso del año 2.010 porque existe mayor demanda e interés en las viviendas que construye y comercializa Promoandaluz Cia Ltda.-

Se ha integrado a la administración del condominio una persona en calidad de administradora temporal hasta cuando la primera junta de copropietarios decida y resuelva lo procedente para asumir a prorrata el valor de los gastos en función de un presupuesto y evitar que todo el peso de los gastos recaiga en la empresa.-

En el presente ejercicio, la empresa todavía no ha generado ninguna utilidad por el tipo de negocio que, como es conocido, requiere de un período normal de dos años para poder determinar con cierta certeza el monto de rentabilidad, pero en el caso de nuestra empresa la situación es diferente porque se han venido realizado gastos que corresponden a la totalidad del proyecto inmobiliario, tales como instalaciones eléctricas, agua potable y alcantarillado, compra de ciertos materiales como hierro, Arquitectura, casa modelo, gerencia de proyecto y otros necesarios para el avance del proyecto, los cuales se deberán amortizar con la venta total del conjunto habitacional, con precios actualizados en relación con los iniciales de lanzamiento.-

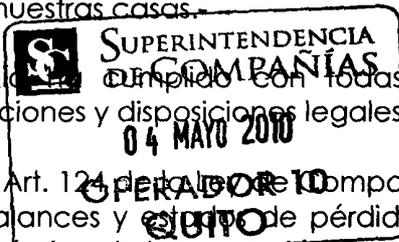
La parte financiera ha debido cubrirse con préstamos bancarios locales, préstamos de bancos internacionales y en especial con préstamos de socios locales, siendo el Gerente General y socio, el mayor acreedor del proyecto inmobiliario, lo cual genera un costo financiero.-

En el balance general existe un rubro denominado anticipo clientes, lo cual corresponde a los pagos que vienen realizando los clientes que han comprometido legal y formalmente comprar nuestras casas.-

Debo informar a la junta que la compañía cumple con todas las disposiciones de los señores socios y las regulaciones y disposiciones legales.

En cumplimiento a los estatutos sociales y del Art. 124 del Código de Compañías los resultados económicos, constan en los balances y estado de pérdidas y ganancias, los cuales reflejan la realidad económica de la compañía.-

Como en el estado de pérdidas y ganancias, existe una pérdida de \$ 121.031,30 la cual debería amortizarse con las utilidades que el proyecto



inmobiliario pueda generar a su conclusión total.- Si bien es cierto, la pérdida es mayor que el capital social, existen aportes para futuras capitalizaciones que permite cubrir el hueco patrimonial que seguramente quedará saneado en un corto plazo.-

Por consiguiente, sobre los resultados obtenidos me permito recomendar a los señores socios que la pérdida obtenida se amortice con las utilidades que se alcancen a la finalización total de la construcción y ventas del proyecto inmobiliario.-

Finalmente debo dejar constancia que he dedicado mi mejor esfuerzo al dirigir la empresa y el proyecto inmobiliario en particular y al mismo tiempo, consigno mi agradecimiento al personal de la empresa que ha colaborado de la mejor forma para fortalecer mi gestión.-

El presente año es crucial para la empresa y debemos acelerar la construcción y las ventas, tomando en cuenta que existe un grado de mayor liquidez en el mercado para la compra de viviendas.-

Muy atentamente

  
Kurt Kwil Edelstein  
Gerente General

