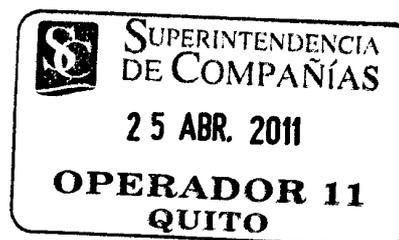


Quito, 22 de Marzo del 2.011

Señores
SOCIOS DE PROMOANDALUZ CIA. LTDA.
Presente.-



De mis consideraciones:

En cumplimiento de las normas legales establecidas en los Estatutos Sociales de la Empresa y en la Ley de Compañía s, en calidad de Gerente General de la Promotora Inmobiliaria Promoandaluz Cía. Ltda. me permito poner en conocimiento de los señores socios, el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del año 2.010, que lo hago en los términos siguientes:

El año 2.010, ha sido un año duro y difícil, por cuanto se han tenido que tomar una serie de decisiones urgentes e importantes al mismo tiempo, con el fin de enrumbar en los mejores términos las operaciones de la empresa que en el 2.009 se estuvieron muy afectadas

En el mes de enero del 2.010 se finiquitó el contrato de comercialización que se tenía suscrito con la empresa La Hipotecaria Hipotecasa S. A. habiéndose celebrado la respectiva acta de finalización, más aún, tomando en cuenta que dicha empresa al ceder sus participaciones al suscrito en diciembre del 2.009, ya no tenía ningún tipo de interés en nuestra empresa.-

Ante este evento que ya estaba previsto, la empresa continuó en forma directa con la promoción y ventas de las unidades habitacionales que se hallaban terminadas, celebrando escrituras definitivas en algunos casos y prometiendo en venta en otros, de tal forma que al finalizar el año, de las casas construidas en la primera etapa, se encontraban disponibles solamente 15 casas.-

Como es de conocimiento de los señores socios, en el mes de abril del 2.010 se procedió a reelegir por unanimidad al suscrito como Gerente General y al Dr. León Rzonzew como Presidente, por un nuevo período de dos años.-

En el mes de mayo del 2.010, se produce una reestructuración total del capital, por cuanto, el suscrito adquirió la mayoría de las participaciones a la empresa Prinansa S. A. y el saldo restante las adquirió el Dr. Gustavo Andrade Onofre, quien a partir de esa fecha se incorpora como nuevo socio, ayudando a impulsar un mayor dinamismo a las operaciones de la compañía, la cual continuaba con pérdidas, por lo que se volvía imperativo tomar acciones correctivas para garantizar en alguna forma el futuro de la empresa.- De este modo, la compañía quedo solamente con dos socios, siendo el suscrito el principal, socio con el 99 por ciento del capital.-

Como consecuencia de la cesión de participaciones por parte de Prinansa S. A. se produjo la terminación del contrato de construcción que se había celebrado, tanto porque dicha empresa ya no tenía ninguna participación en el capital de Promoandaluz Cía. Ltda. y porque además, la calidad del trabajo realizado dejaba mucho que desear, tanto que, se debió destinar mucho tiempo y dinero para efectuar de urgencia las reparaciones de calidad en construcción, situación ésta que con tribuyó a elevar las

pérdidas en la primera etapa de construcción, con la expectativa cierta de que al finalizar el proyecto, se pueda recuperar la inversión realizada con una razonable utilidad.-

Una vez que se realizaron muchas reparaciones en las casas construidas, se realizó una evaluación del mercado, considerando las tendencias y gustos de los clientes, llegando a la conclusión que era impostergable, realizar re diseño de las casa a construirse en las siguientes etapas, para darles un mayor atractivo y dinamizar las ventas, para lo cual se tomó contacto con el Arq. Jaskran Kalirai para que realice el estudio correspondiente y nos haga una oferta de servicios profesionales.- Su propuestas fueron muy interesantes y muy bien comentadas por expertos en comercialización de este tipo de productos, por lo que desde octubre se halla vinculado formalmente a la empresa, bajo el concepto de asesoría profesional, estando pendiente formalizar para enero del 2.011 su vinculación profesional hasta la terminación del proyecto en su totalidad y tome a su cargo la Dirección Arquitectónica del Proyecto Villa Andaluz.-

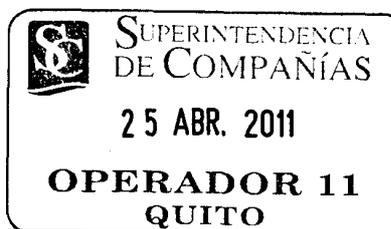
Tomando en cuenta que en el 2.010 ya existía un buen número de copropietarios habitando sus casas, se consideró oportuno y necesario buscar un mecanismo que liberar en alguna medida a la empresa, de la carga de la administración del condominio, por lo que se realizaron algunas sesiones de copropietarios para la designación del Directorio y administrador, en base a un proyecto de Reglamento Interno que fue puesto a consideración de los condóminos, mismo que luego de varias modificaciones, fue aprobado de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, por lo tanto, la empresa se limita en la actualidad a cubrir las expensas mensuales en proporción a las alícuotas de su propiedad.-

Como ustedes conocen, con todo un panorama de problemas y pérdidas económicas por lo antes anotado se tuvo que hacer un aumento de capital, mismo que se hizo efectivo en el mes de octubre del 2.010, elevándose el capital de \$ 20.000,00 a \$ 360.000,00 para evitar que la empresa se encuentre en causal de disolución por tener pérdidas que superan del 50 por ciento del capital y tener un balance mejor presentado para realizar operaciones bancarias.-

Dentro de la nueva estrategia de lanzamiento de las siguientes etapas del proyecto inmobiliario se realizaron negociaciones con la empresa Inproconstruc S. A. para que sea la empresa que a partir de enero del 2.011 inicie el plan de promoción y ventas, para lo cual se formalizó celebrando un contrato de comercialización y de este modo queda totalmente reestructurado el equipo de ventas y al mismo tiempo se disminuye un tanto el costo de ventas y poder recuperarnos de las pérdidas, cada vez mayores.-

Con la misma empresa Inprocunstruc S. A. se realizaron negociaciones de construcción y se formalizó la negociación celebrando un contrato de Construcción de obra por función delegada, estableciéndose como algo de mucha importancia que el control de pago de facturas y control del gasto será administrado directamente por Promoandaluz Cía. Ltda. con lo cual se puede evitar mayores pérdidas además de mejorar los controles en el gasto.-

Como parte de la estrategia de control, se contrató al Ing. Xavier Salgado, bajo el régimen de honorarios profesionales, para que realice la fiscalización del proyecto, lo cual nos garantiza como empresa una mejor utilización de recursos financieros y materiales en obra.-



Para tener un adecuado flujo de caja además de obtener financiamiento bancario, en mi calidad de principal socio he tenido que realizar préstamos a la compañía por cifras mayores a los US \$ 500.000,00 y considerando que las pérdidas del 2.010, se proyectaban mayores, consideré necesario y oportuno entregar a la empresa un fuerte aporte para futuras capitalizaciones, de tal modo que en el balance, el patrimonio sea lo suficientemente sólido para contra restar las pérdidas acumuladas.-

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 ha cumplido con todas las disposiciones de los señores socios y las regulaciones y disposiciones legales.

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

Si bien en el estado de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio económico del 2.010 se registra una pérdida de US \$ 212.453 que sumados a la pérdida del 2.009, tenemos una pérdida acumulada de \$ 333.484,00 que deberá amortizarse con las utilidades que el proyecto inmobiliario genere a su conclusión total, en virtud de toda la nueva estrategia y reorganización total en construcción y ventas.-

Por lo expuesto, los resultados negativos alcanzados deberán amortizarse al final del proyecto, lo cual me permito recomendar a los señores socios.-

Es importante resaltar el hecho que las perspectivas del 2.011 son excelentes y por lo tanto tengo el pleno convencimiento, que gracias a los cambios realizados, al finalizar el año con seguridad mismo, reforzaremos se habrán disminuido las pérdidas y ojalá más bien sean utilidades.-

Tenemos el compromiso de continuar el proyecto inmobiliario hasta la finalización total del mismo, ya que estoy convencido que en la actualidad tenemos todas las herramientas necesarias para trabajar positivamente.-

Aprovecho para consignar mi agradecimiento al personal de la empresa que ha colaborado de la mejor forma para fortalecer mi gestión gerencial.-

Muy atentamente


Kurt Kywi Edelstein
Gerente General

