

Quito, 20 de Marzo del 2.012

Señores

**SOCIOS DE PROMOANDALUZ CIA. LTDA.**

Presente.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento a lo establecido en los Estatutos Sociales de la Empresa y normas legales de la Ley de Compañías, en calidad de Gerente General de la empresa Promotora Inmobiliaria Promoandaluz Cía. Ltda. pongo en conocimiento de los señores socios, el presente informe de labores que corresponde al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2.011, y que lo hago en los siguientes términos:

Con la incorporación del Arq. Jaskran Kalirai y la contratación de la empresa INPROCONSTRUC S. A. tanto para la comercialización cuanto para la construcción de las siguientes etapas del proyecto, se decidió hacer un replanteo del número de casas y diseño, estableciéndose finalmente que el número de unidades de vivienda será de 93, razón por la cual, con estas decisiones y reajustes al proyecto, se inició el año con una agresiva campaña de promoción y ventas con el objeto de recuperar un poco de dinero de la inversión con los anticipos de los clientes y mejorar en algo la liquidez de la empresa.-

El cambio de planes en el número de casas significó además que se debía realizar una serie de ajustes y cambios legales en la declaratoria de propiedad horizontal, en el cuadro de alicuotas con registros en el catastro municipal y Registro de la Propiedad, trámites que al momento se hallan bien encaminados ya que son muy necesarios e imperativos para la celebración de 1/6 escrituras definitivas de las casas vendidas, al momento de la entrega respectiva.-

Las ventas fueron creciendo durante todo el año y los precios fueron reajustándose en función de los nuevos costos de construcción por materiales y mano de obra, lo cual nos hace pensar que al finalizar el proyecto, podremos recuperar las pérdidas y obtener una utilidad razonable, en función al volumen de la inversión.-

Al finalizar el 2.011 hemos vendido o prometido en venta 71 casas del total del proyecto reajustado, quedando para comercializar en el 2.012 solamente 22 unidades, entre las que se encuentra una casa

en arriendo y que se espera darlo por terminado lo más pronto posible, para proceder a la venta final de dicha vivienda y, luego de concluir las ventas que se espera sea en julio del 2.013, concretarnos solamente a la construcción, terminación y entrega de las viviendas en su totalidad para recuperar la inversión en su totalidad y determinar finalmente el monto de la rentabilidad.- Está previsto concluir el proyecto a mediados del próximo año.-

Personalmente he dedicado mucho tiempo a la supervisión de la obra y he dispuesto un severo control de gastos y calificación de proveedores, tendiente a reducir al máximo los desperdicios además de asegurarnos una buena calidad en la construcción que nos garantice que en el futuro, los reclamos de los propietarios sean los mínimos posibles.

En el mes de mayo, por disposición de la Superintendencia de Compañías, se aprobó y autorizó a Contabilidad se proceda a los cambios correspondientes con la implementación de las normas NIIF y los cambios y ajustes que resulten de dicha acción, incluyéndose el plan de capacitación e implementación de las nuevas normas.-

Igualmente en el mes de mayo, con la aprobación de la Junta general de socios, se hicieron las negociaciones del caso con el Produbanco para obtener una línea de crédito garantizando el mismo con hipoteca sobre las alícuotas de propiedad de Promotora Inmobiliaria Promoandaluz Cía. Ltda. que posee sobre el terreno No 1 ubicado en la parroquia Cumbayá, provincia de Pichincha, una vez que se levante la hipoteca con el Banco del Pichincha.-

Se levantó la hipoteca abierta que la empresa tenía con el banco del Pichincha y tomando en cuenta los cambios que se decidió en el proyecto, respecto al número de casas y cambios en el cuadro de alícuotas, se volvió muy complicada la operación financiera con el Produbanco y, ante la necesidad de fondos para la construcción, conseguí la línea de crédito para la empresa, con garantías reales de mi propiedad, en mi calidad de socio principal de la misma.

Durante el 2.011, nuevamente se debió dedicar tiempo y recursos para atender las reclamaciones de los clientes y propietarios de las casas vendidas de la primera etapa, lo cual de alguna forma ha dado lugar a tener mayores pérdidas en dicha etapa, afectando de alguna manera el proyecto en general.-

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 tomando en cuenta las pérdidas acumuladas a la fecha, por lo que consideré necesario y oportuno entregar a la empresa como aporte para futuras capitalizaciones, de tal modo que en el balance, el patrimonio sea lo suficientemente

sólido para contra restar las pérdidas acumuladas.- Al respecto, en el mes de diciembre los socios por unanimidad aprobaron en junta general se contabilice la cantidad de US \$ 550.000,00 en la cuenta de "Aporte para futuras capitalizaciones" realizado por el suscrito con lo que mis aportes por tal concepto ascienden a US \$ 1'550.400,00 y así consta en el balance general.-

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.-

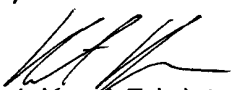
Si bien en el estado de pérdidas y ganancias correspondiente a ejercicios económicos anteriores se registra una pérdida de US \$ 333.484,00 que sumados a la pérdida del 2.011 de US \$ 85.022,989, tenemos una pérdida acumulada de \$ 418.506,98 que deberá amortizarse con las utilidades que el proyecto inmobiliario genere a su conclusión total, ya que la nueva estrategia y reorganización total en construcción y ventas, está dando los resultados esperados.- De todos modos, no está por demás hacer notar que gracias a los aportes para futuras capitalizaciones, el patrimonio de la empresa asciende a US \$ 1'491.893,22

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

Mantengo el compromiso de concluir el proyecto inmobiliario en las mejores condiciones, por cuanto tengo el convencimiento que lo lograremos generando la utilidad deseada.-

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

