

Quito, 22 de Abril del 2.013

Señores

**SOCIOS DE PROMOANDALUZ CIA. LTDA.**

Presente.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la compañía y demás normas legales de la Ley de Compañías, en mi calidad de Gerente General y representante legal de Promotora Inmobiliaria Promoandaluz Cia. Ltda., cumplo con mi obligación de poner a consideración de los señores socios, el respectivo informe de labores correspondiente al período económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2.012, en los siguientes términos:

Durante el 2.012, se impulsó fuertemente las ventas con un reajuste de precios en función a la oferta existente en el mercado para este tipo de casas de habitación y en esa medida también dar un mayor impulso al cronograma de trabajo para que el presente 2.013, sea el de la terminación y cierre definitivo del proyecto, con la entrega y escrituración de todas las casas posteriores a la primera etapa.-

Como consecuencia del cambio de planes en la construcción del número de casas, nos vimos avocados a dedicar largos meses de trámites, tanto en el Municipio cuanto en el Registro de la Propiedad para poder realizar la inscripción de la escritura modificatoria de la declaratoria de la Propiedad horizontal, lo cual en alguna medida significó tramitar autorizaciones en los bancos y entidades acreedores de las clientes de la primera etapa, tales como Banco del Pichincha, Banco del Pacífico, IESS, ISFA y otros, que demandó un gran esfuerzo personal y muchas horas de trámites, hasta que finalmente se inscribió tal modificación con fecha 27 de Diciembre del 2.012, abriendo la puerta para que en el 2.013, se pueda acelerar la entrega de viviendas y la recuperación de fondos para concluir el proyecto, además de realizar varios pagos a la entidades acreedoras de la compañía y de este modo ir bajando el gasto de intereses.-

Queda como tarea pendiente para el 2.013, la celebración de escrituras aclaratorias con los copropietarios de la I etapa, fruto de la modificación de la declaratoria de la propiedad horizontal, debiendo asumir por parte nuestra todos los costos legales y administrativos, que espero no sean de mayor impacto.-

Al finalizar el 2.012, prácticamente hemos vendido o prometido en venta la totalidad de las casas del total del proyecto reajustado, quedando pendiente solamente por formalizar dos casas: a) la A-10 que se halla arrendada pero al finalizar el año, se dio inicio a un juicio de inquilinato para recuperar legalmente dicha unidad de vivienda y que, nos permita a corto plazo, remodelarla y venderla en vista que existen personas interesadas.- Sobre este juicio estamos convencidos que hasta fines de marzo a más tardar, habremos recuperado la casa y quedará solucionado en forma definitiva este contratiempo y, b) la casa A-1 que pese a encontrarse prometida en venta, no se ha

podido concretar la compraventa definitiva, por cuanto ciertas situaciones de fuerza mayor, nos obligó en alguna medida a otorgar financiamiento directo; sin embargo, también se iniciaron las gestiones necesarias para resolver este caso, en forma definitiva.-

En vista de ciertos problemas financieros, derivados de las pérdidas ocasionadas por la primera etapa, he dedicado mucho tiempo a la supervisión directa de la obra, manteniendo un severo control de gastos y calificación de proveedores, en procura de reducir al máximo el nivel de desperdicios, además de asegurar una buena calidad en la construcción que nos garantice que en el futuro, los reclamos de los propietarios sean los mínimos posibles.

A mediados del año, en cumplimiento de normas legales, finalmente se cambio el sistema de contabilidad con la implementación de las normas NIIF y los cambios y ajustes que resulten de dicha acción.- Se puede decir que, finalmente se pudo dar cumplimiento total a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.-

Durante el 2.012, nuevamente tuvimos una serie de reclamos de los copropietarios de las casas de la I etapa, por lo que se debió dedicar tiempo y recursos para atender tales reclamaciones, lo cual de alguna forma ha dado lugar a la generación de nuevas pérdidas en dicha etapa, afectando directamente al proyecto en general.-

En el balance general el rubro denominado anticipo clientes largo plazo, corresponde a valores que corresponden a los pagos que vienen realizando los clientes que han comprometido legal y formalmente comprar nuestras casas y que alcanza al 50 por ciento del total de los pasivos, que se halla respaldado por la inversión realizada en la etapa II que se halla virtualmente terminada cuyas casas se irán entregando durante el primer semestre del 2.013.-

Es necesario informar a los señores socios que la empresa ha sido demandada por la Arq. Catalina Meneses, por supuestos honorarios no pagados.- Al respecto, debo informar que se ha dispuesto la respectiva defensa jurídica, para evitar cualquier situación desagradable e indebida.- En este caso, cabe aclarar que la Arq. Meneses prestaba sus servicios para Prinansa, con quien contrató Promoandaluz Cía. Ltda., por lo tanto, será dicha empresa quien deba responder esa demanda ya que, nuestra compañía, canceló en su oportunidad la totalidad los honorarios pactados por sus servicios.-

Debo informar a la junta que la compañía como es su costumbre y norma de conducta, ha cumplido con todas las disposiciones de los señores socios y las regulaciones y disposiciones legales.

Dando cumplimiento a lo establecido en los estatutos sociales y 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, debiéndose notar que se ha producido una mínima pérdida, que con seguridad se revertirá al finalizar el proyecto.-

El estado de pérdidas y ganancias correspondiente a ejercicios económicos anteriores se registra una pérdida de US \$ 435.834,02 que sumados a la pérdida del 2.012 de US \$ 17.361,66, tenemos una pérdida acumulada de \$ 453.195,68 que espero pueda amortizarse con las utilidades que el proyecto inmobiliario pudiera generar a su conclusión total, ya que las últimas ventas han dado un mejor precio.- De todos modos, no está por demás recordar que debido a mis aportes personales para futuras capitalizaciones, el patrimonio de la empresa asciende a US \$ 1'457.204,32 que nos permite hacer frente a cualquier situación legal societaria.-

A pesar de las pérdidas se ha generado una mínima utilidad por ingresos de actividades ordinarias de US \$ 7.683,80 que obliga curiosamente a pagar utilidades a empleados de la empresa, y así se realizará en el plazo respectivo.- En cuanto al saldo positivo sirve para reducir la pérdida anual, que se da además por los pagos mínimos del impuesto a la renta, pese a no tener utilidades.-

No está por demás recordar a los socios que, los resultados negativos alcanzados deberán amortizarse al final del proyecto, para conocer la realidad de la empresa, que con seguridad será entre agosto y septiembre del 2.013.-

Mantengo el compromiso ineludible de finalizar el proyecto inmobiliario con el convencimiento que se podrán revertir las pérdidas anteriores, ya que, tengo el convencimiento que alcanzaremos alguna utilidad que nos permita amortizar, ojalá todas las pérdidas.-

Consigo mi agradecimiento al personal de la empresa que ha colaborado para apoyar decididamente mi gestión gerencial.-

Muy atentamente



Kurt Kywi Edelstein  
Gerente General