Quito, 12 de Marzo del 2.008

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 2.007, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la compañía recién quedó constituida en el mes de abril del año 2.007 y una vez obtenido el respectivo RUC, la empresa estaba operativa a partir del mes de mayo del mismo año.-

Por disposición de la superintendencia de compañías, tuvimos que afiliarnos a la cámara de la construcción, entidad en la cual aun nos encontramos, pero considero que mejor sería estar afiliados a la Cámara de Comercio, tomando en cuenta que nuestro negocio principal es venta de viviendas.-

Luego que la junta general extraordinaria realizada el 10 de mayo del 2.007, autorizó la contratación de préstamos con entidades financieras del exterior y la compra del terreno a la señora Martha Kywi, de inmediato se celebró un contrato de promesa de compraventa, que por seguridad se lo inscribió en el Registro de la Propiedad.-

Mientras se daba inicio de la programación correspondiente para el desarrollo del plan habitacional, haciendo los primeros movimientos de tierras y construcción de la casa modelo para la promoción de ventas, se fueron perfeccionando los convenios con la Hipotecaria para la promoción y ventas y, con Prinansa para la construcción.-

Simultáneamente a estas actividades, se emprendieron los trámites en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que autorice el fraccionamiento del lote prometido en venta a la empresa, en dos lotes de menor tamaño y en función de ello, tener la aprobación de un proyecto de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal y de inmediato formalizar la compra.- Este trámite se encuentra muy avanzado y con seguridad a mediados del mes de abril del 2.008, el Municipio habrá autorizado la partición del lote.-

Para poder realizar toda esta serie de actividades se concreto un préstamo con el banco Santander por $ 1.400.000,00 con un plazo de un año al 7.5% de interés correspondiente a la tasa "LIBOR" mas .05%. Este préstamo ingreso a la Compañía en dos partes iguales la primera el 13 de Agosto del 2007 con vencimiento el 13 de Agosto 2008, la segunda ingreso el 4 de Septiembre 2007 con vencimiento el 13 de Agosto del 2008. El préstamo del banco Santander ha sido debidamente registrado en el Banco Central del Ecuador.

Creo relevante informar además a los señores accionistas que a partir de Enero del 2008 los intereses causados por el préstamo del Banco Santander no son deducibles del impuesto a la renta, debido a las reformas al Código Tributario y a la Ley del Impuesto a Renta, que condicionan que los gastos por concepto de intereses, únicamente pueden deducirse si el préstamo no supera el 300% del patrimonio de la compañía; Promoandaluz tiene un capital de $ 20.000,00 por tanto su máximo endeudamiento en el exterior para propósitos tributarios seria $ 60.000,00. Siendo un gasto no reconocido para fines tributarios, nos vemos obligados a pagar al SRI el 25% del valor de los intereses en concepto de retención, incrementándose en ese porcentaje el costo del préstamo para la compañía.

Adicionalmente debo informar que he realizado préstamos personales a la compañía en condición de socio de la misma, valores que se reflejan en el respectivo balance general puesto a su consideración con la debida oportunidad.-

La empresa participó en la feria de la vivienda en el mes de mayo del 2.008, dando sus primeros pasos en el negocio inmobiliario y además se contrató con la empresa Wandemberg Publicidad la confección y colocación de vallas publicitarias del proyecto "Villa Andaluz", contrato que tiene validez de un año hasta noviembre del 2.008.-

Si bien es cierto no se ha manejado aún un plan agresivo de ventas, debido al retraso en los trámites con el Municipio, sin embargo, se han avanzado en soluciones sobre el alcantarillado de la "Villa Andaluz", ya que se han adelantado conversaciones muy serias con los dirigentes del Barrio El Limonar, para utilizar el alcantarillado cuya construcción han contratado con el Municipio de Quito, aportando la compañía la parte proporcional, razón por la cual confío plenamente que en el primer trimestre de este año se concrete el acuerdo correspondiente.-

En el ejercicio parcial del año 2.007, por obvias razones la empresa no ha generado ninguna utilidad por el tipo de negocio que, como es conocido por ustedes, requiere de un período de desarrollo, inversión y ventas que generalmente dura dos años, razón por la cual en el balance se observan inversiones realizadas por concepto de diseño hidro-sanitario, diseño eléctrico, estudios de suelos, Arquitectura y otros necesarios para el avance del proyecto, tales como gastos publicitarios, sala de ventas, casa modelo, maquetas, etc. a más de los gastos administrativos de la Gerencia del proyecto y gastos legales de constitución.-

Esta situación ha generado una pérdida contable de $ 5148,14 que no es muy significativa en proporción al volumen de activos y tamaño general del proyecto la misma que podrá recuperarse al término del proyecto que espero sean positivas.- Es importante anotar que parte de esta pérdida, en la cantidad de $ 1.751,72, corresponde a pagos de servicios de luz y agua realizados sobre comprobantes emitidos a nombre de la dueña del terreno, lo cual ha generado adicionalmente se consideren gastos no sustentables, desde el punto de vista tributario.-

En todo caso, esta pérdida afecta al capital de la compañía, pero que, cuando el próximo balance tenga cifras positivas, se inicie un proceso de amortización para recuperar tales pérdidas.-

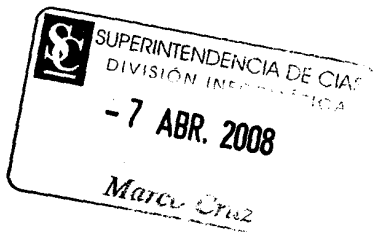
Finalmente debo informar a ustedes que en el balance general existe un rubro denominado anticipos clientes locales, corresponde a los pagos que vienen realizando los clientes que han comprometido comprar nuestras casas, de tal forma que a fines de diciembre se habían perfeccionado legalmente 10 contratos de promesa de compraventa, encontrándose en proceso de concreción entre 4 y 5 nuevos clientes.- Todo esto significa que pese a los contratiempos presentados y que los hemos ido superando, el proyecto avanza, tomando en cuenta que las primeras casas deberían entregarse en el mes de noviembre del año 2.008.-

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

Los resultados económicos que constan en los balances y estados de pérdidas y ganancias, reflejan la realidad económica de una compañía recién formada, despegando en actividades productivas.-

Respecto a los resultados obtenidos me permito recomendar a los señores socios que la pérdida obtenida se amortice con las utilidades que se alcancen en los períodos siguientes, de conformidad con las normas legales correspondientes.-

Finalmente, considero oportuno manifestar que en el presente ejercicio económico, estamos avanzado con mayor celeridad a fin de cumplir con los planes que nos trazamos al inicio de la sociedad, comprometiendo de mi parte el mayor de los esfuerzos y dedicación para alcanzar logros positivos.-

Muy atentamente

Kurt Kywi Edelstein
Gerente General