Quito, 12 de Marzo del 2.009

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 2.008, en los siguientes términos:

El año 2.008, ha sido un año difícil para el desarrollo del proyecto, ya que la construcción de las primeras casas se inició con retraso, debido a la demora en los trámites municipales para obtener el fraccionamiento del lote de propiedad de la Sra. Martha Kywi, prometido en venta a la compañía y que por tal circunstancia no se podía perfeccionar la compraventa.-

Sin embargo de ello, se llevaron a cabo las negociaciones con los dirigentes del Barrio El Limonar, para incorporar a la propiedad en el sistema de alcantarillado en base al contrato celebrado con el Municipio de Quito.- Finalmente en el mes de marzo del 2.008, por escritura pública se firmó con la directiva de El Limonar un contrato de adhesión al proyecto de alcantarillado por un valor total de US $ 52.896,15 de los cuales se reembolso al barrio US $ 12.166,11 y el saldo a pagarse al Municipio en 24 cuotas mensuales.- De esta forma se resolvió el problema del alcantarillado.-

En el mes de mayo del 2.008, finalmente el Municipio autorizó el fraccionamiento del lote de terreno de la Sra. Martha Kywi, que luego de los trámites subsiguientes, recién en el mes de septiembre de este mismo año, se pudo celebrar la escritura de compraventa del terreno a favor de la empresa, lo cual permitió a su vez obtener una línea de crédito con el banco del Pichincha, en base a los contratos de promesa de compraventa celebrados a esa fecha y con la garantía del propio terreno, la cual recién se hizo efectiva en el último trimestre del año.-

Ante la situación económica difícil del país, por la caída del precio del petróleo, disminución de remesas por parte de los migrantes, baja de las exportaciones en general, restricciones de crédito bancario, influencia proveniente de la crisis global y situación política, el mercado inmobiliario se ha visto reducido, de allí que se decidió concluir solamente la primera etapa de 24 casas para evaluar luego el mercado y decidir la continuación o no de todo el proyecto.-

Ante estas circunstancias, la compañía tuvo que buscar mecanismos de promoción y venta a través de la Hipotecaria, participando en ferias de vivienda y contratando publicidad en revistas especializadas a más de la promoción directa en la obra, con ofertas especiales a los clientes, al momento de concretar la compra de una vivienda.-

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
2 [illegible]
OPERADOR 1
CAU

Durante el presente año, se han concretado pocas ventas y más bien, en el mes de noviembre se rescindió un contrato con el señor Luis Heredia, que en alguna medida no resultó perjudicial para la empresa ya que, dicho contrato al tener un precio muy bajo correspondiente a las primeras ventas, no era conveniente para la economía de la empresa, ya que dicha casa a esa fecha tiene un mejor precio.-

Con el fin de reforzar el área de ventas ante las dificultades del mercado, se ha celebrado un contrato de corretaje con la empresa Inmobiliaria URBANPLUS s. A. mismo que rige desde diciembre del año en curso.-

Esta Gerencia ha desplegado muchos esfuerzos y tiempo para concretar un negocio de aproximadamente 50 casas con la Fundación Servicio Integral a la juventud y adolescencia SIJA, conjuntamente con la Inmobiliria Urbanplus S. A. que lamentablemente no se concreto.- Sin embargo, por información que he recibido, existe una remota posibilidad de que este negocio se reactive.-

Pese a todos los esfuerzos realizados, a la fecha existen firmados por escritura pública, solamente 17 contratos de promesa de compraventa, existiendo en algunos de ellos el compromiso de entregar las primeras casas en diciembre del 2.008, lo cual, por las demoras iniciales del proyecto, recién se están concretando en el primer trimestre del año 2.009, en virtud al período de gracia de 3 meses contemplados en los referidos contratos.-

Se ha dado inicio a los trámites en el Municipio, tendientes a obtener la declaratoria de propiedad horizontal, requisito necesario para la legalización y escrituración de las casas que se vayan entregando.-

En el presente ejercicio, la empresa no ha generado ninguna utilidad por el tipo de negocio que, como es conocido por ustedes, requiere de un período de dos años para poder determinar con cierta certeza el monto de rentabilidad, pero en nuestro caso, la situación es un poco diferente porque se han realizado muchos gastos que corresponden a la totalidad del proyecto inmobiliario, de allí que, en el balance se observan rubros de gastos que corresponden a instalaciones eléctricas, agua potable y alcantarillado, comprad de ciertos materiales como hierro, Arquitectura, casa modelo, gerencia de proyecto y otros necesarios para el avance del proyecto, tales como gastos publicitarios, sala de ventas, etc. a más de los gastos administrativos en general.-

Esta situación ha generado una pérdida contable en el período de $ 27.733,10 que sumados a la pérdida obtenida en el año 2.007 de US $ 5.148,14 tenemos una pérdida acumulada de US $ 32.881,24 que es superior al capital social de la compañía, situación que se podrá revertir al liquidar por lo menos la primera etapa del proyecto y que además se podrá absorber las pérdidas gracias a los US $ 337.000,00 aportados por los socios por concepto de aportes para futuras capitalizaciones.-

Finalmente debo informar a ustedes que en el balance general existe un rubro denominado promesas de compraventa recibidas, corresponde a los pagos que vienen realizando los clientes que han comprometido legal y formalmente comprar nuestras las casas.-

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
2 ABR 2009
OPERACION 1
CAU

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.-

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.-

Muy atentamente

Kurt Kywi Edelstein
Gerente General

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
27 ABR 2009
OPERACION 1
CAU