INFORME ANUAL DE LA GERENCIA POR EL AÑO 2011

A los accionistas de Solurbana S.A.

A continuación se detalla los acontecimientos relevantes de la compañía durante el año 2011:

OPERACIÓN Y PROYECTOS 2011:

La administración de la compañía se centró fundamentalmente en la búsqueda de financiamiento para el portafolio de proyectos de la compañía.

LYON: Se negoció con los socios del proyecto para que ellos inviertan dinero en adición al aporte del terreno, lo cual luego de varias Juntas fue aprobado por los Socios y así se logró alcanzar el punto de equilibrio de la torre Norte. Posteriormente el esfuerzo se radicó en las ventas y así sustentar el flujo requerido para el proyecto por todo el año 2011.

Fideicomiso Rojas: El esfuerzo se enfocó en buscar inversionistas o fuentes de financiamiento para cumplir con el pago de las cuotas comprometidas por la compra de los derechos (terreno Cumbayá). Se determinó vender un 6,40% de derechos al socio del proyecto, esto es la compañía Comtrading Cia. Ltda., la cual asumió dicha obligación. Lastimosamente la cesión de derechos se perfeccionó en el año 2012.

Fideicomiso Praderas del Valle: El esfuerzo de la gerencia radicó en cubrir los costos e inversiones para terminar la primera subetapa del proyecto de vivienda popular y lograr el cobro del pago final de los promitentes compradores. No obstante del esfuerzo realizado, la cartera de clientes en su gran mayoría no calificó para el crédito final en la Institución Financiera que estuvo a cargo del proceso. Esto desembocó en el vencimiento del crédito y la negativa de la Institución Financiera a renovarlo, si no se tenía un nuevo aporte de dinero de nuestra parta, lo cual en ese momento era totalmente improbable. Como alternativa se definió vender el proyecto al socio del mismo, esto es la compañía Promocaledonian S.A. Esta negociación se realizó a manera de permuta con los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Antonio, los cuales fueron recibidos por nuestra compañía.

Fideicomiso San Antonio: EL proyecto se avanzó hasta realizar obras de cerramientos perimetrales, una casa modelo y obras de urbanización e instalaciones para la subetapas 1. Dada la limitante en los recursos financieros, se decidió paralizar la obra hasta tener una inyección de capital o un nuevo socio en el proyecto.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO

Terrenos acantilado: En cuanto a los terrenos de Mompiche, se ha realizado todo el trabajo legal para dejar saneados dichos bienes, lo cual incluye pago de catastro, plusvalía y prediales del año 2011.

Actualmente el terreno se encuentra comprometido a Seguros Oriente con el objeto de servir como respaldo de todas las pólizas necesarias para el normal

desarrollo de la construcción del Proyecto LYON. Para regularizar esta operación se requiere la firma del Acta de accionistas.

Es imprescindible poner en conocimiento de los accionistas que adicionalmente se han realizado varios contactos para nuevos proyectos, que deberán ser evaluados en una siguiente Junta.

ORGANIZACIÓN INTERNA:

A mediados del año 2011, la compañía debió reducir personal, eliminando por completo el departamento de cartera y cobranzas, así como se contrataron vendedores free-lance, lo cual produjo la salida de la vendedora de la compañía.

Hacia el final del año 2011, por permiso del Gerente General, a partir del 07 de diciembre de 2011, el Presidente de la compañía señor Raymond Andino asumió la Gerencia a manera de encargo. El Gerente General encargado, resolvió solicitar la salida del personal administrativo y contable, lo cual produjo un retraso en la operatividad de la compañía, impactando directamente en el trabajo del día a día y en el cierre contable del año fiscal 2011.

ESTADOS FINANCIEROS: BALANCE GENERAL

Activos	**31/12/11**
Activos corrientes:	
Efectivo en caja y bancos	200
Cuentas por cobrar, neto	262.589
Anticipo proveedores	370.173
Otros por cobrar	71.536
Total activos corrientes	704.498
Activos Fijos, neto	369.696
Inv. Fideicomiso San Antonio	729.915
Inv. Fideicomiso Rojas	3.744.223
Inv. Fideicomiso LYON	35.695
Total Otros Activos	4.509.833
Total activos	**5.584.027**

Pasivo y patrimonio	
Pasivo corriente:	
Sobregiros bancarios	11.572
Cuentas por pagar	4.154.459
Pasivos acumulados	8.535
Impuesto a la renta	0
Total pasivo corriente	4.174.566
Obligaciones Largo Plazo	1.290.000
Patrimonio de los accionistas:	
Capital social	800
Aportes futuras capitalizaciones	212.527
Reserva legal	26
Reserva valuación de activos	11.214
Resultados acumulados	-105.106
Total patrimonio	119.461
Total pasivo y patrimonio	**5.584.027**

La partida que genera el crecimiento de activos y pasivos entre el año 2011 y 2010 fundamentalmente es la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Rojas, que comprende la tenencia de un terreno de 12 Hcts. en Cumbayá. Los derechos adquiridos originalmente fueron del 49% del total del fideicomiso. El pasivo también se ve influenciado por este rubro, ya que la compra fue con crédito directo de los propietarios y constituyentes del Fideicomiso Rojas.

ESTADOS FINANCIEROS: ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Las partidas del estado de resultados corresponden básicamente a los rubros del proyecto LYON, en cuanto a los ingresos por honorarios de construcción y comercialización. Los costos corresponden también a los costos de personal técnico y administrativo relacionado con el proyecto y con la oficina central.

	2011
Ventas netas	420.345
Gastos de operación	453.126
Pérdida operacional	-32.781
Otros ingresos y (gastos):	
Financieros	-18.389
Otros	0
	-18,389
Pérdida del ejercicio	-51.170

COMPOSICIÓN ACCIONARIAL:

La composición accionarial a la fecha de hoy es la siguiente:

Accionista	# acciones	% acciones
Raymond Andino Ruiloba	392	49 %
Edwin Naranjo Cabezas	360	45 %
Roberto Betancourt Saltos	48	6 %

EVENTOS SUBSECUENTES:

El 12 de enero de 2012, al reincorporarse el Gerente General, luego del permiso temporal, se detectó que la compañía había sufrido el hurto de varios documentos, fundamentalmente los societarios, como libro de acciones y accionistas, cartas de cesiones de acciones, libro de actas, disco duro con información técnica, entre otros documentos e información, lo cual fue denunciado ante las autoridades competentes. Posteriormente, y siguiendo los procedimientos legales pertinentes se emitieron nuevos títulos acciones y nuevos libros de acciones y accionistas.

Atentamente,

Roberto Betancourt

Gerente General

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO