

# **Predial Colombia S.A.**

CUENCA - ECUADOR

## **INFORME DE LABORES AÑO 2.002**

Señores Accionistas:

En cumplimiento de las correspondientes disposiciones legales y estatutarias, presentamos a consideración de Uds. el informe de labores desarrolladas por Predial Colombia S.A. en el primer ejercicio económico de su operación, el mismo que ha terminado el 31 de diciembre del año 2.002.

### **SITUACION GENERAL DEL PAIS**

Durante el referido período se vivió en el País un clima de nerviosismo con respecto a la situación política, por cuanto el proceso electoral que tuvo lugar en el segundo semestre del año 2.002 generó resultados poco previsibles que culminaron con la elección del Coronel Lucio Gutiérrez como Presidente Constitucional de la República.

Aún así, la economía ecuatoriana experimentó un crecimiento del orden del 3% durante dicho ejercicio económico, sustentándose en una mayor exportación petrolera debido al elevado precio del barril de crudo, y al creciente flujo de divisas provenientes de los emigrantes que se hallan en Estados Unidos y en Europa.

La tasa de inflación anual se ha reducido significativamente, a niveles de un 9% y se espera que continúe a la baja durante el presente año. Esta es una condición fundamental para contrarrestar el nocivo efecto de pérdida de competitividad exterior que se vive actualmente como consecuencia de la aplicación de un esquema de tipo de cambio fijo como la Dolarización que rige en el Ecuador desde el año 2.000.

Se espera la entrada en funcionamiento del Oleoducto de Crudos Pesados (O.C.P.) para el segundo semestre del año 2.003 lo que habrá de contribuir de forma importante para el crecimiento del Producto Interno Bruto. De igual manera, los recientes acuerdos logrados por el Gobierno con el Fondo Monetario Internacional y con otros Acreedores de deuda ecuatoriana le permitirán al País reestructurar sus pasivos y financiar adecuadamente el presupuesto fiscal.

### **SITUACION DEL MERCADO DE BIENES RAICES**

El mercado de bienes raíces no ha crecido de la misma forma que lo ha hecho el sector de consumo, por cuanto las fuentes de financiamiento para el largo plazo siguen siendo escasas en el Ecuador, además de que su costo todavía es elevado en comparación con otros países.

Eso hace que la venta de terrenos y de vivienda siga estando restringido a aquellas familias que disponen del dinero para la respectiva compra de contado o con créditos de mediano plazo.

En cuanto al sector específico de la vía a Samborondón, hay que mencionar que se han seguido llevando adelante múltiples proyectos urbanísticos, por lo que la competencia es actualmente muy elevada y como consecuencia, los precios de venta al público han tendido a reducirse en toda la zona.

## **SITUACION DE LA EMPRESA**

Con fecha 30 de Agosto de 2.002 se inscribió en el Registro Mercantil, la escritura de constitución de la compañía, y dos días más tarde la primera Junta General Extraordinaria de accionistas nombró al Presidente y al Gerente General para un período de dos años. La compañía se constituyó con un capital suscrito de US\$ 20.000,00 de los cuales se pagó el cincuenta por ciento y se halla pendiente de pago a esta fecha el restante cincuenta por ciento, es decir, la cifra de US\$ 10.000,00.

Por su parte, el día 27 de noviembre de 2.002 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Daule, la escritura de compraventa de ciento veinte y cuatro lotes de terreno en la Urbanización Santa María de Casagrande, lotes que a partir de esa fecha son de propiedad de Predial Colombia S.A.

La compañía ha venido realizando una serie de gastos entre los que sobresalen los que corresponden a las alícuotas por mantenimiento, cuidado de jardines, seguridad, etc. y que en conjunto alcanzan a la cifra de US\$ 15.319,32. Esta es la razón por la cual registramos una pérdida muy cercana a ese valor durante este período, al no haberse realizado todavía ninguna venta de los lotes ni de las doce primeras viviendas que actualmente se construyen.

Precisamente, cabe señalar que a la fecha de este informe, están por terminarse al menos dos de las referidas viviendas, y que en el lapso de unas pocas semanas estarán concluidas las restantes. Es por ello que en este momento resulta de vital importancia conseguir el plan de financiamiento para los futuros compradores, y diseñar el esquema publicitario que vamos a requerir para poder iniciar la comercialización de dichos inmuebles.

## **RESULTADO ECONOMICO y AUMENTO DE CAPITAL**

La pérdida neta del ejercicio asciende a la cifra de US\$ 15.608,71 y se origina exclusivamente por los gastos a los que ya nos hemos referido antes, al no haberse iniciado todavía la fase de comercialización del proyecto.

Es por ello que resulta excesivamente prematuro hacer cualquier tipo de análisis sobre el resultado al 31 de diciembre de 2.002, cuando en realidad las ventas de la compañía recién comenzarán en el año 2.003.

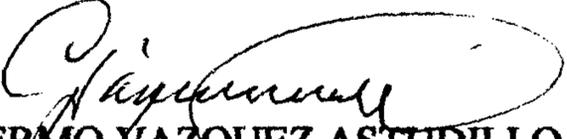
Es importante señalar que, tras haberse registrado contablemente dicha pérdida, el patrimonio inicial de la compañía se ha reducido ostensiblemente a efectos legales, por lo que recomendamos que en esta Junta General se acuerde un aumento de capital por compensación de créditos de los señores accionistas, a fin de que se regularice debidamente esta situación.

Cabe señalar que, a pesar de lo reducido del patrimonio contable, la situación financiera de la empresa es muy sana debido a que, prácticamente no mantiene obligaciones con terceros y que son sus propios accionistas los acreedores de casi la totalidad de los valores registrados en el Pasivo.

#### NOMBRAMIENTO DE GERENTE Y PRESIDENTE

Una vez que la compañía se ha constituido debidamente y se han sentado las bases para su operación posterior, pensamos que la Junta General de Accionistas debe nombrar nuevamente un Gerente General y un Presidente para que se hagan cargo de dicha operación.

Finalmente, Señores Accionistas, es nuestro deber expresarles nuestra gratitud por el apoyo permanente que hemos recibido de su parte, y agradecerles muy especialmente por acompañarnos en esta Junta General.

  
GUILLERMO VAZQUEZ ASTUDILLO  
PRESIDENTE

  
ANDRES MALO VAZQUEZ  
GERENTE GENERAL