

INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENTE DE PREDIAL COLOMBIA S.A.

Señores Directores, Señores Accionistas:

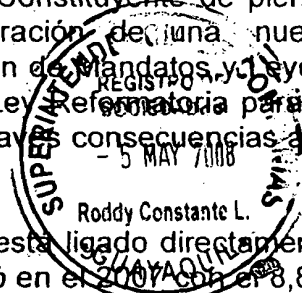
La economía de Ecuador en el año 2007 sufrió incertidumbre e inestabilidad, debido a que el Ejecutivo incrementó su poder a través de diferentes Instituciones del Estado y la eliminación del Poder Legislativo, teniendo como objetivo romper un esquema llamado Neoliberal y fortalecer un Estado Interventor.

En el país se siente la desaceleración de la economía, ha caído la inversión, han disminuido los depósitos monetarios, pero los ingresos del Estado se vieron incrementados por la incorporación de la producción del Bloque 15, la participación de Utilidades Petroleras y el incremento en sus precios, lo que permitió afrontar un alza del Presupuesto Fiscal. El Gasto del Estado se incrementó considerablemente en el 2007 cumpliéndose de esta forma con las ofertas de campaña, pero descuidando la promoción del desarrollo productivo y fomento de la inversión generadora de mano de obra.

El Presidente logró la instalación de la Asamblea Constituyente de plenos poderes, concebida originalmente para la elaboración de una nueva Constitución, pero dedicándose luego a la aprobación de Mandatos y Leyes, siendo la más importante al cierre del ejercicio, la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, considerada "antitécnica" y de graves consecuencias a la economía nacional.

En este contexto, el sector de la construcción que está ligado directamente con sectores muy importantes de la economía aportó en el 2007 con el 8,8% del PIB (el Sector Inmobiliario es el 20% del total del Sector de la Construcción) con una tasa de crecimiento de más del 9% hasta el 2006 pero que a pesar de que las proyecciones del Banco Central esperaban un crecimiento del 11% para el 2007 se llegó únicamente a una tasa del 4.5%.

Un factor importante para el crecimiento de años anteriores fue el crédito y su desarrollo a través de varios instrumentos financieros, ya que es una cartera atractiva por su alta rentabilidad, baja morosidad y riesgo controlado; pero igualmente el crédito durante el ejercicio analizado, creció únicamente en el 5% entrando en una etapa de estabilización luego de seis años de importante crecimiento; en razón de que las Instituciones Financieras contrajeron sus plazos de los 15 años alcanzados a ofertar entre 10 y 12 años, como también las a tasas de interés que se encontraban entre el 9 y 11 % aumentaron hasta un 12,50% parámetros que sumados a la incertidumbre económica del país, ha causado una disminución notable de clientes potenciales en el sector.



El 34% del mercado inmobiliario está en las ciudades de Quito y Guayaquil, con una mayor oferta para los sectores altos de la economía, pero a su vez presenta muy poca para la alta demanda de los quintiles más bajos.

En Guayaquil entre junio y octubre se vendieron 3.543 viviendas, siendo las más demandadas hasta 50.000 USD, en tanto que en la Urbanización Santa María de Casagrande la oferta que se puede hacer por el tamaño de los terrenos implican inversiones de más de 70.000 USD que tienen poca demanda y para inversiones que superan los 100.000 USD en donde la oferta es mayor a la demanda.

Durante el año 2007 las empresas Predial Colombia S.A. y Predial Challuabamba S.A. gestionaron un proceso Administrativo Legal que terminó con la fusión mediante Escritura Pública el 17 de Octubre e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Diciembre del mismo año, la cual supuso la absorción de la última por parte de Predial Colombia S.A., razón social única que perdura para las empresas fusionadas y que tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil.

El anterior proceso conduce a dos periodos diferenciados para "Challuabamba": uno en el primer período independiente y con sus respectivos resultados económicos, y otro en el segundo período, luego de la fusión pasando a formar parte de la nueva empresa Predial Colombia S.A. que la absorbió. En este informe se hará efectivamente referencia únicamente a este segundo tramo en el que pasamos a formar parte de la nueva empresa fusionada.

ACTIVIDADES EN LA URBANIZACION COLINAS DE CHALLUABAMBA

En razón de la culminación de las obras de urbanización a fines del año 2006, este último año ha supuesto actividades muy pesadas de ajuste y afinamiento final de trabajos ejecutados, especialmente a pedido del Municipio como requerimiento para una recepción definitiva que ha sido aplazada hasta el próximo mes de Agosto, una vez que pase el período invernal.

Por lo demás, la urbanización se va consolidando cada vez con un mayor y creciente número de viviendas nuevas, que entre terminadas y en construcción superan ya las 30 unidades.

La Asociación de Propietarios ha venido actuando en el cobro de alícuotas a los vecinos, entre ellos a nuestra empresa que mantiene un inventario de 27 lotes de los 157 del total inicial, y con ello cubrir los costos de guardiana, cuidado de jardines, limpieza, etc. que se llevan con buen nivel. Cabe mencionar la razonable preocupación que existe en algunos propietarios sobre el incumplimiento de la normativa de la urbanización en un par de viviendas en construcción, aclarando que la única vigilancia y control por estatutos y conveniencia de los vecinos, corresponde únicamente a la Directiva de la Asociación de Propietarios.

Nuestras actividades en ventas que nos corresponde revisar han tenido en el período Oct. 18 - Dic. 31 /2007 el siguiente movimiento:

Lotes con Promesa Notarial de Compraventa

3 unidades con área de 1.265,91 m² equivalente al 1,26% del área total

Lotes con Escritura Pública de Compraventa

4 unidades con área de 2.043,09 m² equivalente al 2,03% del área total

Tenemos un inventario de lotes por vender de 27 unidades con área de 24.530,22 m² equivalente al 24,3% del área total y cuyo detalle consta en el siguiente cuadro:

URBANIZACION "COLINAS DE CHALLUABAMBA" LOTES LIBRES

LOTE No.	AREA M2	PRECIO US\$/M2	PRECIO TOTAL US\$
1	842.80	90.00	75,852.00
2	1,304.60	90.00	117,414.00
8	1,427.66	90.00	128,489.40
9	1,464.87	90.00	131,838.30
12	1,241.16	90.00	111,704.40
33	1,221.39	90.00	109,925.10
34	1,084.82	90.00	97,633.80
76	1,038.08	90.00	93,427.20
77	1,036.16	90.00	93,254.40
78	1,037.64	90.00	93,387.60
84	1,355.32	90.00	121,978.80
87	884.72	90.00	79,624.80
93	762.69	90.00	68,642.10
95	1,045.23	90.00	94,070.70
96	1,428.73	90.00	128,585.70
100	242.20	120.00	29,064.00
101	217.25	120.00	26,070.00
102	192.50	120.00	23,100.00
106	173.20	120.00	20,784.00
117	722.82	90.00	65,053.80
123	918.00	90.00	82,620.00
124	1,048.00	90.00	94,320.00
142	363.08	90.00	32,677.20
147	802.37	90.00	72,213.30
148	936.26	90.00	84,263.40
149	688.39	90.00	61,955.10
155	1,050.28	90.00	94,525.20
	24,530.22		2,232,474.30

Sobre este inventario de lotes es oportuno recordar a los accionistas, que sus áreas en la mayor parte superan los 800 m², lo cual les hace más difícil de acceder a un buen número de potenciales compradores, sin embargo existe la prohibición municipal, y a más de ello el compromiso de los promotores, para no subdividir terrenos, lo cual redundaría en una saturación y consecuente baja de calidad en el nivel de la urbanización. Esto conlleva el que su venta se extenderá un cierto período, lo cual fue ya puesto en conocimiento de las Juntas Generales anteriores.

ANALISIS DEL EJERCICIO ECONOMICO

La División Cuenca tiene resultados económicos favorables, sin embargo los mismos una vez consolidados los balances con la Matriz son motivo de análisis global en el informe de la Gerencia.

SUGERENCIAS Y COMENTARIOS

Una vez producida la comentada fusión de las empresas, la División Cuenca requirió de inmediato para cumplir sus actividades administrativas y económicas un Poder Especial que le fue otorgado ante Notario por la Gerencia, para actuar en calidad de Apoderado, sin embargo para regularizar esta situación se recomienda a la Junta General la designación de un Gerente Regional o de División que reciba delegación de responsabilidades y atribuciones directamente de la Junta General.

ACTIVIDADES EN LA URBANIZACION SANTA MARIA DE CASAGRANDE

La gestión de Predial Colombia en la Urbanización Santa María de Casagrande de la ciudad de Guayaquil el año 2007 terminó con un saldo de dos solares reservados, dos solares concesionados a la Constructora La Cúspide y 7 solares concesionados a la Constructora Inmocost, de los cuales 4 están reservados esperando la aprobación del crédito en instituciones financieras. A pesar de los dificultades presentadas por tamaño de los solares o su forma irregular, como la situación del mercado, tenemos previsto terminar la venta hasta septiembre del año en curso.

Las obligaciones por gastos de mantenimiento ante la Asociación de Propietarios de la Urbanización Santa María de Casa Grande ha disminuido significativamente en razón de que cancelamos alicuotas de mantenimiento únicamente de los dos solares que no están concesionados, ya que se acordó con los concesionarios de los nueve adicionales por contrato, que los constructores son responsables de las alicuotas hasta la firma de la reservación con los clientes, en donde pasa la obligación al reservante.

OBLIGACIONES FINANCIERAS

A la presente fecha Predial Colombia S.A. tiene un ingreso promedio mensual de \$78,000 que nos permitió en Mayo del 2007 cancelar el préstamo realizado por Necopa y luego atender nuestras obligaciones a los señores accionistas que en el año 2007 fue de \$800,000.

SITUACION LABORAL

Para nuestra gestión por la situación del negocio, se ha utilizado recursos humanos contratados en la modalidad de servicios profesionales, sin existir una relación laboral directa.

La compañía ha cumplido en todos los aspectos legales y contractuales con sus colaboradores, sin existir ningún problema de tipo legal laboral.

DERECHOS DEL AUTOR

La Empresa ha cumplido con todas las normas de Propiedad Intelectual en todo el software y materiales utilizados.

AGRADECIMIENTO

Al concluir este informe debemos agradecer al personal que brinda sus servicios en la Compañía, a los señores accionistas por el apoyo a nuestros proyectos, su soporte financiero y confianza en esta administración, como también y de manera particular al Doctor Mauricio Vázquez Cueva, quien en su calidad de miembro de la Comisión de Directorio de Predial Chaullabamba S.A. participó intensamente durante varios meses para clarificar los pasos y condiciones de esta fusión entre las empresas, y cuyo invaluable aporte contribuyó significativamente al éxito final de este empeño.

Cuenca, 18 de abril del 2008

Rocio Vazquez
Rocío Vázquez A.
Presidente

Alda Vintimilla de Garcés
Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

