

## **INFORME DE GERENTE DE PREDIAL COLOMBIA S.A.**

### **Señores Directores, Señores Accionistas:**

La economía ecuatoriana en el año 2008 presentó un comportamiento atípico, empezando con incertidumbre para pasar luego a bonanza y finalizar el período con amenaza de recesión.

La Ley de Equidad Tributaria implementada desde enero generó inseguridad en el mercado por la falta de claridad y el temor de nuevos cambios que pudiese efectuar la Asamblea Constituyente. El Gobierno esperaba un crecimiento del PIB en 4,2%, considerado en ese tiempo demasiado optimista.

A medida que transcurría el primer semestre, el precio del petróleo se incrementó llegando en julio a un valor récord de 140 USD por barril, la balanza comercial presentó saldos positivos nunca antes vistos, por lo que la Reserva Monetaria llegó a \$6,477 millones en septiembre.

Las noticias de la crisis financiera en E.E.U.U. y Europa ya se escuchaban en nuestro país, pero debido al alto precio del petróleo y altos ingresos fiscales, el Gobierno insistía en que estas dificultades no nos afectarían y que la recesión era un "fantasma" que no llegaría al Ecuador, mientras seguíamos en campaña para la aprobación de la Nueva Constitución.

Pero a partir del segundo semestre, la crisis mundial nos empezó a llegar en contracción de la demanda de nuestros productos, baja de las remesas de emigrantes y del precio del petróleo, que cerró el 2008 en 46,28 USD por barril.

El crecimiento del PIB en el 2008 fue de 5,3%, superior al registrado en los dos últimos años (3,9% en 2006 y 2,5% en 2007). La inflación acumulada al 2008 se situó en 8,83%, superior en 5.5 puntos a la registrada a diciembre de 2007.

Ahora nos enfrentamos a un año difícil por la crisis mundial, la caída mantenida del precio del petróleo y de las remesas, que con un gasto creciente del Sector Público, nos lleva a un déficit fiscal alto que no puede ser financiado rápidamente, debido al cierre de los créditos externos por las declaratorias de moratoria de los bonos 2012 - 2030 y el incremento del riesgo país.

En el año 2008 el sector de la construcción se vio afectado por el importante crecimiento en el precio de su materia prima, particularmente del acero, pero la liquidez de la economía permitió su crecimiento.

## **ACTIVIDADES CUENCA**

Al haber concluido el año 2008, la empresa entre otros giros propios de su función ha cumplido las siguientes actividades:

Revisión y afinamiento de detalles en las obras de urbanización a pedido de la Asociación de Propietarios, los mismos que se han ido satisfaciendo progresivamente.

Entre los más importantes conviene destacar:

- Tramitar la adquisición de una franja de terreno a los herederos del señor Mariano Cueva para ampliar un carril de ingreso exclusivo para los propietarios, y el mismo que por su buena amplitud de 6 metros de ancho podrá permitir también el eventual ingreso y salida de vehículos pesados de mayor dimensión. Este negocio finalmente lo hemos concretado y en los próximos días estaremos al iniciar los trabajos para satisfacción y disfrute de la urbanización.
- Así mismo a solicitud de la Asociación se nos ha pedido realizar un profuso trabajo de señalización con franja cebra, letreros de pare y otras advertencias que mejorarán la seguridad de los usuarios; simultáneamente a esto un arreglo en la cancha de tenis para corregir una depresión en la que se acumula agua lluvia, igualmente trabajos a iniciar en los próximos días.

## **VENTAS.-**

En el período Ene. 01 - Dic. 31 /2008 el movimiento ha sido el siguiente:

### **Lotes con Promesa Notarial de Compraventa**

10 unidades con un área de 8.438,57 m<sup>2</sup> equivalente al 8,40% del área total

### **Lotes con Escritura Pública de Compraventa**

27 unidades con un área de 16.998,41 m<sup>2</sup> equivalente al 16,90% del área total

Tenemos un inventario de lotes por vender de 13 unidades con un área de 11.856,16 m<sup>2</sup> equivalente al 11,80% del área total y cuyo detalle consta en el siguiente cuadro:

**URBANIZACION "COLINAS DE CHALLUABAMBA"**  
**LOTES LIBRES**

LOTE No.	AREA REAL M2	PRECIO US\$ M2	PRECIO TOTAL US\$.
2	1477.04	95.00	140,318.80
8	1427.66	95.00	135,627.70
9	1528.24	95.00	145,182.80
12	1241.16	95.00	117,910.20
34	1084.82	95.00	103,057.90
84	1355.32	95.00	128,755.40
100	242.20	170.00	41,174.00
101	216.81	170.00	36,857.70
102	216.00	170.00	36,720.00
106	173.20	170.00	29,444.00
124	1135.00	95.00	107,825.00
149	676.50	95.00	64,267.50
155	1082.21	95.00	102,809.95
	<b>11,856.16</b>		<b>1,189,950.95</b>

**ACTIVIDADES GUAYAQUIL**

Para concluir la venta de los terrenos en Urbanización Santa María de Casa Grande de propiedad de Predial Colombia, falta la comercialización de un terreno, que se encuentra concesionado a Inmocost y por lo tanto, ya no se producen gastos en la operación de Guayaquil.

La labor principal que se ha desarrollado en el ejercicio 2008, por el reducido número de solares a realizar, han sido las gestiones de cobranza de cartera de clientes que se implementó de manera regular y en los casos de atrasos, con el apoyo del abogado de Predial Colombia se realizaron las gestiones necesarias, cobrando los dividendos atrasados siempre con interés de mora.

Es importante señalar que la situación actual de la economía de Ecuador y la ausencia cada vez mayor de liquidez, puede presentarnos solicitudes de refinanciamiento e incluso enfrentarnos a problemas de terminación de contratos, por lo que pienso que 2009 será de mucha actividad en cartera.

## **OBLIGACIONES FINANCIERAS**

A la presente fecha Predial Colombia S.A. tiene un ingreso promedio mensual de 86,000 USD que nos permitió atender las obligaciones con los accionistas, habiendo pagado en el año 2008 la suma de 978.000 USD.

## **SITUACION LABORAL**

En nuestra gestión por la situación del negocio, se ha utilizado recursos humanos en base a contratos de servicios profesionales sin existir una relación laboral directa a excepción de la Gerencia de Cuenca, habiendo cumplido en todos los aspectos legales y contractuales sin existir ningún problema de tipo de legal laboral.

## **DERECHOS DEL AUTOR**

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

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a los señores accionistas por el apoyo a los proyectos de la compañía, su soporte financiero, la confianza en esta administración como la asistencia a esta Junta General.

Cuenca, 17 de abril del 2009



Alda Vintimilla de Garcés  
Gerente