



INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENCIA

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la compañía, presentamos a consideración de la Junta General de Accionistas el Informe de Actividades y el Estado de Situación Económica de la empresa al término del Ejercicio del año 2011.

- A.- ACTIVIDADES DE LA EMPRESA Y PROYECTOS A FUTURO**
- B.- EJERCICIO ECONOMICO DEL 2011**
- C.- RECOMENDACIONES SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS**
- D.- AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**
- E.- VARIOS**

A.- ACTIVIDADES DE LA EMPRESA Y PROYECTOS A FUTURO

A.1 Construcción y Comercialización del Edificio Vistalinda A2

Como se conoce la empresa participa desde el año 2007 en la planificación, construcción y comercialización del Edificio Vistalinda A2 que consta de 9 plantas con 31 departamentos.

El edificio se encuentra concluido, se están realizando al momento algunos trámites tales como la actualización del catastro a nombre de los nuevos propietarios y se debe efectuar en los próximos meses la actualización del registro de medidores en Etapa y en la Empresa Eléctrica.

A la fecha están vendidos y escriturados 12 departamentos, con promesa de venta 15 departamentos y por venderse 4 departamentos de un total de 31.



Los departamentos por venderse se encuentran ubicados en la planta baja, primera y segunda plantas altas del edificio y sus áreas van desde 171,23 hasta 189,26 metros cuadrados. Tenemos también por vender 8 parqueos interiores, 16 parqueos exteriores y una bodega adicional. El valor total de las áreas por vender es de aproximadamente US\$813.373,00 dólares.

En este proyecto nuestra empresa realizó la construcción bajo la modalidad de Dirección Técnica y Administración con un honorario del 8% sobre los costos de la construcción, por lo cual se facturó durante el año 2011 un valor de US\$48.346,81 dólares.

Como conocemos para la realización de este proyecto se constituyó el CONSORCIO VISTALINDA II con el aporte de Casas y Predios S.A con el terreno para la construcción con un valor de US\$413.580,80, Inmobiliaria Paucarbamba S.A. aportó en efectivo el valor de US\$687.320,18 y la diferencia y aporte mayoritario lo realizó Ecuaneropa S.A.

Una vez vendidos los departamentos, parqueos y bodegas y liquidado el negocio, el beneficio obtenido se dividirá en proporción al aporte de cada una de las empresas participantes. De acuerdo a los registros del Consorcio al 31 de diciembre de 2011 y a su valor estimado de liquidación, le correspondería a nuestra empresa un rendimiento aproximado de US\$191.459,87 antes de impuestos.

A.2 Gerencia, Fiscalización y Dirección de Nuevos Proyectos

La empresa a partir de agosto de 2011 ha efectuado contratos para brindar servicios en los proyectos y condiciones que se detallan a continuación:

Proyecto	Honorarios	Servicios			
Edificio Andalucía	6.50%	Administración	Comercialización	Fiscalización	
Edificio Patria	6.50%	Administración		Fiscalización	
Albergue de Ancianos Fundación Santa Ana	5%	Administración		Fiscalización	Dirección Técnica



Cabe indicar que los honorarios pactados para la ejecución del Albergue de Ancianos de la Fundación Santa Ana, corresponden a la naturaleza social de la obra.

Adicionalmente se nos ha contratado para la comercialización y administración de la etapa final de construcción del Edificio Alcázar y de seis viviendas de la urbanización La Arboleda proyectos que se espera terminar en los meses mayo y julio respectivamente.

En estos dos proyectos la fiscalización y construcción fueron contratadas y canceladas en forma directa por parte del promotor, los honorarios que corresponden por tanto a Inmobiliaria Paucarbamba, son del 5%.

Este conjunto de proyectos nos han reportado como honorarios en el año 2011 ingresos por US\$70.111,82.

A.3 Actividades a Desarrollar en el 2012 y Futuros Proyectos

Durante el ejercicio 2012 se continúa brindando servicios para el desarrollo de los proyectos Alcázar, La Arboleda, Andalucía, Patria y Albergue para Ancianos de la Fundación Santa Ana, lo que nos permitirá en este año cubrir el costo de operación de la empresa y generar utilidades para los accionistas.

Actualmente la búsqueda de posibilidades de inversión, se ha centrado en analizar diferentes terrenos adecuados para la construcción de edificios de vivienda en la ciudad de Cuenca, en vista de la gran dificultad que desde hace algunos años presenta la consecución de terrenos para urbanizar.

Estamos seguros de contar con interesantes oportunidades de inversión en el transcurso de este semestre.



B.- EJERCICIO ECONOMICO DEL 2011.

Los resultados de este ejercicio son producto de los honorarios generados por la construcción de Edificio Vista Linda A2 y por la prestación de servicios de Administración, Fiscalización, Dirección Técnica y Comercialización según sea el caso en cada uno de los proyectos anteriormente detallados.

Casi todo el capital de la empresa al 31 de diciembre de 2011 estaba invertido en el Consorcio Vistalinda II, sin embargo el Consorcio ha iniciado la devolución de aportes lo que implica que al mes de marzo se nos ha reintegrado el valor de US\$475.500,00 correspondiente al 69,18% de la inversión inicial, los restantes aportes y la utilidad se recibirán y reflejarán a medida que se concreten las ventas de las áreas aún disponibles y se efectúe la liquidación final del Consorcio.

C.- RECOMENDACIONES SOBRE DESTINO DE RESULTADOS

La administración plantea a la Junta General de Accionistas que, salvo su mejor criterio, los resultados del Ejercicio Económico del 2011, sean reinvertidos en los nuevos proyectos inmobiliarios que se desarrollarán en el Ejercicio Económico del 2012.

D.- AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Dada la naturaleza de los activos y pasivos de nuestra empresa la aplicación de las normas internacionales de información financiera no representa modificaciones en su balance general o situación patrimonial.

E.- VARIOS

La empresa ha dado cumplimiento con las obligaciones laborales y sociales para con sus trabajadores, así como también las provisiones patronales de jubilación y desahucio.



**INMOBILIARIA
PAUCARBAMBA S.A.**

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero, 5to. Piso.
Telefax: 2842-900 / 2842-081
Email: info@paucarbamba.com
Cuenca

Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Al concluir queremos expresar nuestro agradecimiento a los directivos y accionistas por la confianza y el apoyo a nuestra gestión.

Cuenca, marzo del 2012

Econ. Fernando Vázquez Alcázar
PRESIDENTE

Ing. Carlos Joaquín Moreno V.
GERENTE