

87349

**INFORME DE LABORES DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS DE CENTRINSA- CENTRO INMOBILIARIO S.A.
CORRESPONDIENTE A LA GESTIÓN DE AÑO 2.008**

Señores Accionistas:

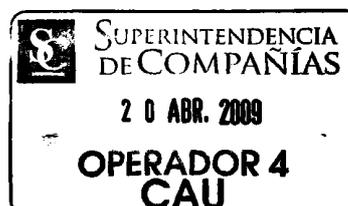
En cumplimiento de la Resolución No. 92-1-4-3-0013, de la Superintendencia de Compañías, así como a los estatutos y normas de la empresa, pongo a consideración de las Accionistas de CENTRINSA – Centro Inmobiliario S.A., el presente informe, que corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2.008:

1- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS:

El objetivo principal que se planteó la empresa para el año 2.008 fue el de regularizar todos los permisos de construcción y división del inmueble ubicado en las cercanías de la población de Tumbaco, así como concluir todas las obras de infraestructura necesarias para poder proceder a la comercialización total o parcial del inmueble.

Pese a las grandes dificultades con las que nos encontramos y a no contar con la presencia de los anteriores propietarios del bien, quienes hubieran podido darnos mayores referencias respecto al estado de los trámites y ubicación de documentos necesarios, gracias a un permanente trabajo y al valioso apoyo de funcionarios del Municipio de Tumbaco con el que tuvimos la suerte de contar, logramos obtener la regularización y reconocimiento formal de las construcciones existentes; concluir casi en su totalidad las obras de infraestructura y poner a la venta el inmueble, a la par que continuábamos con los trámites tendientes a obtener, del Municipio, la división del predio en cuatro lotes, tres de ellos con sus respectivas construcciones, con el propósito de poder vender de manera individual cada uno de los mencionado inmuebles.

Mediante trámite de fraccionamiento ZT-EH317, con fecha 27 de octubre del 2008 la Administración Zonal del Valle de Tumbaco emitió informe favorable al fraccionamiento solicitado, luego de lo cual quedaron legalmente individualizados los cuatro inmuebles, procediendo luego a particularizar sus respectivos catastros y proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, gestiones estas que fueron concluidas en el transcurso del primer trimestre del año en curso, actos con los cuales la empresa está en plena capacidad de comercializar, de manera independiente, cada uno de los cuatro inmuebles, lo que nos permitirá culminar este proyecto con algún beneficio, en el transcurso del presente año, si la situación económica y social del país nos son favorables, e iniciar uno nuevo cuyo desarrollo está en estudio de factibilidades, el mismo que se prevé sea llevado a cabo en el terreno que posee la empresa en la población de Puembo, sector en el cual se espera un importante desarrollo inmobiliario una vez que haya concluido, en el año 2010 como está previsto, la construcción del nuevo aeropuerto en el sector de Tababela y las nuevas vías de acceso que el municipio tiene planificadas.



87349

2- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y SOCIOS:

Durante el año 2008 se llevaron a cabo las siguientes Juntas Generales de Socios:

FECHA	RESOLUCIONES
19 marzo	Aprobación de balances , informes y destino de utilidades
22 abril	Autorización para venta de oficina de Edif.. Parque La Carolina
20 junio	Autorizar división del inmueble de Tumbaco
3 octubre	Autorización para venta de inmueble de Tumbaco

Todas las resoluciones adoptadas en las señaladas Juntas fueron cumplidas a cabalidad por la administración.

3- INFORME SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL:

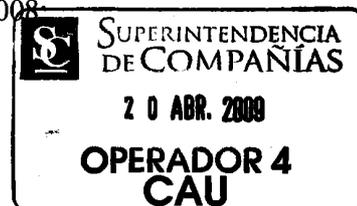
Como hecho extraordinario ocurrido durante el ejercicio 2008 cabe señalar las serias dificultades que nos generó el hecho de no poder contar con el concurso del Sr. Francisco Carrillo Merlo, quien se había comprometido con la empresa a regularizar todos los permisos municipales de construcción y a obtener del municipio la aprobación del fraccionamiento del predio, así como a concluir todas las obras de infraestructura que, a la fecha de adquisición del inmueble, se encontraban inconclusas, lo que nos obligó a iniciar un juicio en contra de los cónyuges Carrillo-Benítez y Serrano-Carrillo, mismo que se encuentra en pleno proceso.

4- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DEL LOS RESULTADOS ANUALES, COMPROBADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2.008:

Como resultado de la gestión económica realizada, la empresa registra los siguientes indicativos financieros que revelan su estabilidad, lo que permitirá que, en el transcurso del presente año, concretar la venta del proyecto de Tumbaco e inicial el desarrollo de uno nuevo que se encuentra en planificación.

INDICES FINANCIEROS AL CIERRE DEL EJERCICIO 2008:

Liquidez: 32%
Rentabilidad: 0,97%
Patrimonio: \$ 1.800



De los índices financieros anotados y del análisis de los balances y estados de pérdidas y ganancias de Centrinsa, se puede apreciar que mantenemos una liquidez satisfactoria y que los índices de rentabilidad son razonables, lo cual y en consideración a que en el transcurso

87349

del presente año se espera concluir , como se ha dicho, con la venta de los inmuebles del proyecto de Tumbaco que generará una aceptable rentabilidad para la empresa, se puede avizorar y atractivo escenario mediano.

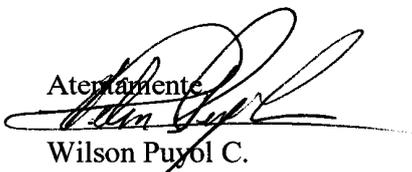
5- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS:

Considerando que los índices financieros de la empresa son económicamente estables; que hemos cumplido con todos nuestros compromisos económicos; y, que hemos establecido las reservas legales pertinentes, recomiendo a la junta que las utilidades generadas en el transcurso del año anterior sean repartidas a los señores socios, una vez deducidas la participación de empleados y el impuesto a la renta respectivo,.

6- RECOMENDACIÓN A LA JUNTA RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO:

Dado que el proyecto de Tumbaco se encuentra ya en su fase de comercialización, esta gerencia recomienda a la Junta que, una vez que el estudio de factibilidades sobre el nuevo proyecto a desarrollarse en la población de Puenbo haya sido concluido, lo considere para su aprobación y así continuar generando la actividad empresarial en la que nos encontramos empeñados y sobre la cual hemos logrado capitalizar una muy importante experiencia en el transcurso del último año.

Atentamente



Wilson Puyol C.
Gerente General

