

92057

**INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2006
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.**

De acuerdo a los Balances presentados por Contabilidad y Gerencia de la Compañía, presento a los accionistas mi informe sobre el ejercicio económico de Inmobiliaria Credeavi S. A., en el año 2006.

El período de labores para el Balance de Resultados es del 1 de enero del 2.006 al 31 de diciembre del 2.006, que se presentará consolidado de acuerdo a la forma de contabilización observada varias veces por la Superintendencia de Compañías, de forma que se consolidarán los resultados de todos los años, una vez que se concluya el proyecto y se escrituren las propiedades a los respectivos clientes.

Se haq verificado entonces que los Balances sean presentados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país, es decir de acuerdo a las NEC y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Informo que la compañía continúa con el giro del negocio principal, es este el Proyecto Habitacional "Prados del Valle", que se encuentra en proceso de planificación y posterior desarrollo, una vez que se obtengan los permisos municipales correspondientes.

Este se desarrolla en un terreno de 61,3 Has., aproximados del Fideicomiso Conocoto Uno. La Compañía es el titular de los Derechos de Beneficiario del Fideicomiso, en una proporción aproximada del 75%.

La Compañía era propietaria del 100% de derechos de beneficiario de dicho fideicomiso, sin embargo como se informó en años anteriores el Banco del Progreso en Saneamiento se encontraba garantizado por el Fideicomiso, y con la finalidad de sanear el Fideicomiso en beneficio de los clientes, en el año 2005 se canceló dicha deuda de acuerdo a los documentos legales que entregan un área de 150.300 m2 del predio total (15,03 Has.).

Prados del Valle, utiliza un área aproximada de 16 Has..

Para el año 2005, la empresa ha realizado liquidaciones con los clientes, tal como en los ejercicios de los años 2003, 2004 y 2005.

La compañía se encuentra con varios procesos legales y denuncias en la fiscalía por clientes que se sienten perjudicados por la demora en la entrega de sus propiedades, sin embargo puedo informar que para el año 2008, año en el que realizo es informe, en la Unidad de Avalúos y Catastros, ha procedido a verificar los bordes y linderos del predio (general), y la subdivisión necesaria para las aprobaciones municipales se encuentran en la Unidad de Suelo y Vivienda, de forma que emita el informe final que será remitido a la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial, hecho que permitirá continuar en el trámite de Propiedad Horizontal, en la Administración Zonal del Valle de los Chillos.



La contabilización de los ingresos se encuentra contabilizada de forma diferida de acuerdo al criterio de Proyecto Terminado, que se contempla en las Normas de Contabilidad, para lo que se han tomado las provisiones y ajustes contables necesarios, para proceder a liquidar y depurar finalmente las cuentas en el momento de la Escrituración definitiva con cada uno de los clientes.

El dinero recibido por los clientes, se encuentra en cuenta de pasivo, y por ende es el más importante y significativo del pasivo.

La depuración de esta cuenta depende de la información auditada que se obtenga el momento de la Escrituración definitiva con los clientes.

En el Pasivo Corriente se encuentran obligaciones pendientes de cancelar con proveedores de materiales y servicios entregados en años anteriores, hasta que sean cancelados, además de los valores por pagar a empleados con sus respectivos beneficios por pagar. Refleja el Balance las provisiones contables de las obligaciones con la Superintendencia de Compañías, Municipio Metropolitano de Quito y obligaciones sociales de los empleados.

Los impuestos anticipados como crédito tributario se encuentran contabilizados como corresponden hasta el momento que se compensen.

Existen rubros por anticipo de contratistas, hasta que entreguen las respectivas facturas debidamente legalizadas. Las facturas se recibirán una vez que se terminen los trabajos.

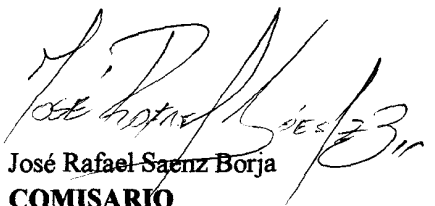
En el Activo Fijo, se encuentra contabilizadas debidamente las depreciaciones en los porcentajes correspondientes a maquinarias y equipos, muebles enseres, equipos de oficina y equipos de computación conforme lo estipula la Ley.

En el activo diferido se encuentran los gastos incurridos que fueron necesarios para la operación de la compañía, de forma que se liquiden en cuentas de resultados cuando se concluya el Proyecto.

En la cuenta de pasivo diferido también, se encuentran los ingresos que ha obtenido la Compañía por concepto de intereses ganados, los que serán transferidos a la cuenta de resultados cuando se concluya el Proyecto.

Además se presenta a los señores accionistas, los informes de comisario de los años 2003, 2004, 2005, acompañados con su respectivo balance general para que sean conocidos, discutidos y aprobados nuevamente en Junta de Accionistas a realizarse próximamente.

Atentamente,


José Rafael Saenz Borja
COMISARIO
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.