

92057

**INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2.003
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 2.003.

El período de labores para la elaboración del Balance de Resultados es del 1 de enero del 2.003 al 31 de Diciembre del 2.003.

Se ha verificado 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.

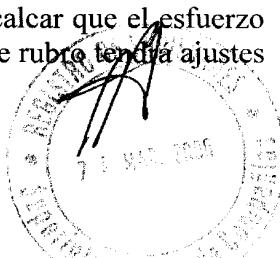
La compañía ha comercializado el Proyecto Habitacional “Prados del Valle”, que se desarrolla en un terreno de aproximadamente 61 Has., propiedad del Fideicomiso Conocoto Uno, además de pequeños proyectos privados de construcción con un número muy reducido de clientes.

La compañía es el cesionario de los mandatos de construcción que sobre el proyecto “Prados del Valle”, realizó Feviv S. A.. Además en el mes de febrero del 2002, la compañía fue cesionaria de los derechos de Beneficiario del Fideicomiso Mercantil en Garantía: Fideicomiso 2000Q/03/004/98 AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S. A., por lo que en la actualidad es el beneficiario del Fideicomiso Mercantil en Garantía: Fideicomiso Conocoto Uno Administradora de fondos y Fiduciaria S. A. FODEVASA.

Para el año 2003, se han realizado liquidaciones con los clientes, registrando las promesas de compra venta de terrenos y los mandatos de construcción de viviendas, de forma que se especifican los valores de entradas, capital cobrado de las cuotas canceladas y un rubro de gastos administrativos, de acuerdo a como se pactó en la empresa con cada uno de los clientes; adicionalmente se comentó que a partir de octubre del 2003 se ha procedido a reliquidar a los clientes, de acuerdo al dinero absorbido por la compañía y recibido en la misma, resciliando las promesas de compra venta y los mandatos de construcción, para proceder a firmar un nuevo contrato de Promesa de Compra Venta de alícuotas de terreno, las que le correspondan a la cantidad de dinero aportado por cada cliente.

La contabilización de rubros de ingresos y egresos, se han tomado de forma diferida, de acuerdo a concepto de Proyecto Terminado, que se contempla en la Ley, para lo cual se han tomado las previsiones y ajustes contables al respecto de forma de contabilizar estos rubros como tales en el momento de la Escrituración con los clientes.

Como primer año completo de operación de la compañía, cabe recalcar que el esfuerzo por depurar cuentas de clientes ha sido muy grande, y de hecho este rubro tenía ajustes



en el balance del 2004 y subsiguientes, debido a sugerencias de realizar una depuración individual caso por caso.

Cabe recalcar el inmenso esfuerzo desplegado para construir las obligaciones de viviendas y de finiquitar los trámites municipales, hechos que han sido largos y tortuosos, sin que aún la compañía haya concluido con ellos, debido a una afectación vial que detuvo los trámites por todo el 2003.

Sin embargo de esto, puedo informar que para inicios del 2004, esta aprobación vial fue realizada por el Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, generando que la compañía continúe con los trámites de legalización del Proyecto, para lo cual se ha solicitado ayuda a los clientes para generar presión y así se consiga pronto este objetivo.

La gerencia aspira culminar con el proceso de subdivisión del terreno en el que se ejecuta el Proyecto Prados del Valle, y la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal en el 2008, año en el que se realiza el cierre contable del período de análisis.

Se conoce que el proceso de intervención de la Superintendencia de Compañías, no ha dado los resultados que un interventor puede dar para que la compañía culmine su proceso de intervención, puesto que se conoce que los informes son vagos respecto a las causales de intervención a mi consideración se encuentran ya subsanados. Sin embargo, el Sr. Interventor ha colaborado eficientemente en la depuración de varias cuenta contables y ha colaborado con el manejo financiero como es su trabajo.

Atentamente,


José Rafael Saenz Bórja
COMISARIO
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.

14-IV-2008