

92057

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

Señores accionistas, presento a ustedes el Balance General correspondiente a Inmobiliaria Credeavi S. A, al 31 de diciembre del 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 debido a la forma de contabilización de acuerdo a las normas NEC y las observaciones de la Superintendencia de Compañías, se consolidará con los de años anteriores y posteriores necesarios, una vez que se concluya el proyecto y se escrituren las propiedades a los respectivos clientes.

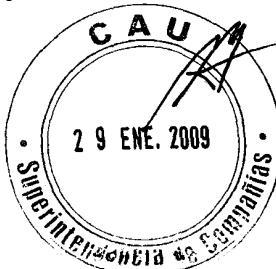
Los Balances presentados, se encuentran conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país, es decir de acuerdo a las NEC y los principios contables de aceptación general aceptados o autorizados por la Superintendencia de Compañías.

La compañía mantiene como giro del negocio de manera principal, el Proyecto Habitacional "Prados del Valle", que se encuentra desarrollándose en un terreno de 61,3 Has., aproximados del Fideicomiso Conocoto Uno, de los cuales la Compañía es el titular de los Derechos de Beneficiario del Fideicomiso, en una proporción del 75% aproximadamente, ya que en el año 2005, se canceló con el 33% de terrero del lote 2, es decir 150.300 m² (el lote se encontraba dividido para el año 2005, en un lote 1 de 16 Has., aproximados y en un lote 2 de 45 Has., aproximados).

El Proyecto Habitacional se desarrolla en el Lote de 16 Has.

De manera lenta y racional, la empresa continua haciendo, como desde octubre del 2003, la re liquidación de los clientes de acuerdo al dinero absorbido por la compañía y el 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 corresponden a la cantidad de dinero aportado por cada cliente, y al precio por metro cuadrado acordado con él desde que suscribió la primera Promesa de Compra Venta con la Compañía.

La compañía se encuentra para este año, con varias denuncias, hecho que fomentó el proceso de intervención de la compañía desde el año 2003.



Las aprobaciones municipales, han sido el eje de la problemática del Proyecto y de la Compañía, hecho que se encuentra en trámite de análisis aún en la Unidad de Suelo y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.

Se puede informar de manera certera, porque este informe es realizado a finales del año 2008 (diciembre), que la Unidad de Avalúos y Catastros, ha procedido a verificar los bordes y linderos del predio (general), y nos encontramos en etapa final para que la Unidad de Suelo y vivienda emita su informe para que la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial, proceda a aprobar la subdivisión, para continuar en el trámite de Propiedad Horizontal, en la Administración Zonal correspondiente.

Además puedo informar que para este año 2006, el proceso de contabilización de los dineros recibidos por los clientes, es el mismo de acuerdo al criterio de varios profesionales y asesoramientos que se realizaron para los Balances de los años 2003, 2004 y 2005, de forma que sean consistentes y mantengan continuidad en la información, debido a la observación permanente de la Superintendencia de Compañías, hecho que fue conocido por la Superintendencia a través de comunicaciones y de informes del Señor Interventor.

De esta forma, la compañía no presenta Estado de Pérdidas y Ganancias, puesto que este se originará una vez se escrituren los predios a los respectivos clientes, luego de las aprobaciones necesarias para ello, es decir se contabilizará las ganancias a Proyecto Terminado, conforme lo permite la norma contable respectiva, varias veces observada por la Superintendencia de Compañías, y que los respectivos socios fueron informados en informes de gerencia de los años 2003, 2004 y 2005.

Así, los valores recibidos por los clientes se encuentran contabilizados en cuentas Deudoras y Acreedoras del Balance General, para ser transferidas en su momento a cuentas de resultados, cuando el Proyecto tenga todos sus permisos y aprobaciones que permitan Escriturar a cada uno de los respectivos clientes.

El rubro de clientes, cuenta de pasivo, es el más importante y significativo, de forma que se encuentran desglosados en lo que se refiere a cuotas de capital, cuotas de administración e interés, valores que se han recibido.

Este rubro de clientes, ha sido año a año depurado, encontrándose aún en proceso puesto que los valores absorbidos de los dineros entregados a Feviv, no tenían el respectivo desglose, y la relación con los clientes por la demora en la entrega de los permisos, no ha permitido depurarlo al 100%.

También se encuentra contabilizado en los Pasivos Corrientes, las obligaciones pendientes de cancelar con proveedores de materiales y servicios entregados en años anteriores, hasta que sean cancelados o se les compense con terreno en el Proyecto, de acuerdo a acuerdos realizados.

Además se encuentra contabilizado en el Pasivo Corriente los valores por pagar a empleados y beneficios por pagar, además se ha realizado las provisiones contables de las obligaciones pertinentes por pagar a la Superintendencia de Compañías, Municipio Metropolitano de Quito y obligaciones sociales pertinentes correspondientes a los empleados.

Se encuentran debidamente contabilizados los impuestos anticipados que constan como crédito tributario, mismo que se compensará posteriormente.

El rubro de anticipo de contratistas, se transferirán a sus respectivas cuentas una vez que se entreguen las respectivas facturas debidamente legalizadas; son rubros correspondientes a Auditoría Externa, confección de planos y Notaría.

En el Activo Fijo, se encuentran debidamente depreciado los porcentajes correspondientes a maquinarias y equipos, muebles enseres, equipos de oficina y equipos de computación conforme lo estipula el Reglamento y la Ley de Régimen Tributario Interno.

En la cuenta de activo diferido se encuentran los gastos necesarios para la operación de la compañía, de forma que estos se liquiden en las cuentas respectivas de resultados, una vez que se liquide el Proyecto.

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

Además se hace conocer y se entrega a los respectivos accionistas, los informes de comisario y de gerente de los años 2003, 2004, 2005; para que sean aprobados con sus respectivos balances nuevamente en Junta de Accionistas a realizarse próximamente.

Atentamente,


Cristiam R. Albán G.
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.