

92057

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO 2.003
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.**

Señores accionistas, presento a ustedes el Balance General correspondiente a Inmobiliaria Credeavi S. A. al 31 de diciembre del 2.003.

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

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 establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La compañía mantiene como producto principal, el Proyecto Habitacional "Prados del Valle", que se desarrolla en un terreno de 61.3 Has. del Fideicomiso Conocoto Uno; además de pequeños proyectos privados de construcción con un número muy reducido de clientes.

En continuidad con las operaciones del ejercicio económico del 2002, ya que la compañía es el cesionario de los mandatos de construcción que sobre el proyecto "Prados del Valle", realizó Fevik S. A.; y, que 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., que en la actualidad es el Fideicomiso Mercantil en Garantía: Fideicomiso Conocoto Uno Administradora de fondos y Fiduciaria S. A. FODEVASA, se ha dado continuidad a la Planificación, Construcción y Reliquidación del Proyecto y sus clientes.

En la contabilidad de la compañía se han realizado ajustes de acuerdo a liquidaciones realizadas 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.

Esta actividad se ha realizado para que el tamaño del Proyecto se reduzca y el monto de inversión sea mucho menor.

El análisis respecto a este cambio, son muy alentadores, especialmente porque los clientes están apoyando en esta gestión y se complementa esta gestión por pedido expreso de ellos.



14-4/ABR-2008
Antonio Alvarado

Recalco adicionalmente, que debido a la problemática con los clientes y a varias denuncias, la compañía se encuentra intervenida desde marzo del 2003, haciendo que todo contrato, ingresos y egresos sean también suscritos y autorizados por el Sr. Interventor.

Las causales de intervención han sido subsanadas a nuestro criterio, exceptuando aquellas concernientes a las aprobaciones municipales que no dependen exclusivamente de nuestra compañía.

Sin embargo en las varias inspecciones y de los informes realizados por el interventor, se han generado secuelas que hacen que para el 2004, la compañía se encuentre aún intervenida.

En la operación Contable de la Compañías, se ha decidido por diferentes criterios técnicos contables, manejar la Contabilidad del Proyecto y de la Compañía bajo el Concepto de Proyecto terminado, de forma que cuando se tengan los Permisos y Aprobaciones Municipales, se pueda contabilizar los ingresos y egresos incurridos en el general del Proyecto. Los demás valores a cobrar están registrados como cuentas de orden deudora y acreedora de los clientes activos del proyecto.

Adicionalmente, puedo informar que la forma de contabilización de los años pasados, ha sido observada, por lo que la Superintendencia de forma verbal a través de una de sus inspectoras, nos ha sugerido modificar esta forma de Contabilización, a la que actualmente se ha tomado, respaldando para el efecto los diferentes informes de auditoria externa y de varios expertos en temas contables. Así se puede mostrar que el Estado de Pérdidas y Ganancias, será elaborado en el año que el Proyecto cuente con las aprobaciones municipales y se pueda escriturar a los clientes cada una de sus propiedades.

El estado de Pérdidas y Ganancias reflejará la pérdida o ganancia del Proyecto cuando este termine.

Tanto los valores que se tomaran como ingresos y egresos se encuentran actualmente contabilizados en cuentas Deudoras y Acreedoras del Balance General, para ser transferidas en su debido momento, cuando el Proyecto tenga todos sus permisos y aprobaciones que permitan Escriturar a cada uno de los respectivos Clientes.

Los equipos se han registrado conforme al costo de adquisición y su depreciación es calculada en dólares siguiendo el método de línea recta, en función a la vida útil estimada.

Los rubros considerados como mantenimiento y reparaciones se cargan a una cuenta acreedora; y, las renovaciones y mejoras importantes se considera como adiciones al Activo Fijo de la compañía.

Como a los clientes se les reliquida inclusive en la operación del 2004, la cuenta de Anticipo de Clientes, valores recibidos, valores absorbidos, será susceptible de ajustes para el ejercicio económico del 2004 y subsiguientes.

El proceso de intervención iniciado por la Superintendencia de compañías a través del Econ. Luis Andrade Tafur en marzo del 2.003, ha ayudado con la obtención de

14-11-2003-2003
Luis Andrade Tafur

depuración de cuentas, generando mejores resultados en los procesos de control interno de la compañía; con posterioridad el Interventor de la Compañía fue el Econ. Alfonso de la Calle Neira y desde Septiembre del 2007, el Econ. Luis Mauricio Rojas Celi, han coadyuvado en el cierre de este balance general.

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 hayamos llegado a su conclusión, hecho que en el 2003 ha sido totalmente lento debido a que casi todo el año se ha trabajado en la definición y aprobación de una afectación vial generada en abril del 2003 por parte del Municipio, sin que antes ningún informe municipal lo haya previsto.

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.

Aspiro a 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.

Para efectos de credibilidad y racionalidad, aspiramos a realizar entregas físicas de los terrenos, las cuales se realizaron en la medida de nuestras posibilidades, mientras el Municipio de Quito, no tuvo reparo en que la compañía siga realizando inversiones; sin embargo existió la eventualidad de la clausura del Proyecto en el año 2004, por "Ejecución de Obras" sin permiso, lo que ocasionó que se solicitara a nuestros contratistas, el debido retiro de maquinaria y personal.

Como este informe es posterior a la fecha antes mencionada, incluyo este detalle para información general sobre los procesos Municipales.

El Libro de Actas se encuentra en orden para verificación de los señores Accionistas.

Atentamente,


Cristiam Rehné Albán Galeas
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA CREDEAVI S. A.

14-MARZO-2008