



**CONSTRUCTORA
AGUILAR VEINTIMILLA**

INFORME DE GERENCIA - PERIODO 2012

Señores socios de la Constructora Aguilar Veintimilla Cia. Ltda., pongo a su consideración el siguiente Informe de Gerencia, correspondiente al período fiscal 2012.

ASPECTOS GENERALES

El entorno económico del Ecuador y en particular del sector inmobiliario ha presentado aspectos favorables, que han permitido que este sector tenga un desarrollo importante en el año 2012. Las facilidades de crédito tanto para el constructor como para el comprador, aunadas a la estabilidad de los sectores estratégicos de la economía nacional, han permitido mantener una demanda creciente para la adquisición de los inmuebles.

Por otra parte, los costos de construcción en sus principales componentes - mano de obra y materiales - han tenido incrementos importantes, una parte de ellos ha podido absorberse por el incremento de los precios de venta de los inmuebles, pero si han representado una reducción de los márgenes de utilidad, ya que para la ejecución de los proyectos se realizan preventas, estableciéndose en las promesas de compra-venta un precio fijo.

Otro aspecto a considerar, que tiene un impacto importante en la operación de la compañía, es el tiempo que toma la recuperación de los dineros invertidos. Si bien las facilidades de financiamiento son muy importantes, sin embargo el proceso de escrituración final y desembolso de los créditos hipotecarios de los clientes promedia los 6 meses, lo que incrementa el costo financiero de los proyectos.

ACTIVIDADES RELEVANTES

En el período 2012 se concluyó la construcción de la primera etapa del Conjunto Habitacional La Arquería, tal como estaba planificado. La segunda etapa de este proyecto al cierre del 2012 tuvo un avance del 80%, por lo que se espera que en un plazo de 4 meses adicionales esté concluida.

Se iniciaron las entregas de los inmuebles del Conjunto La Arquería con total normalidad y sin que se presente ningún inconveniente con los clientes.

Por otra parte, se presentó el Proyecto Terraverde en una de las ferias más relevantes del sector inmobiliario, observándose una buena acogida tanto en los aspectos de diseño, ubicación y precio. Con estas pautas se ha



**CONSTRUCTORA
AGUILAR VEINTIMILLA**

continuado los trámites necesarios, para que en el primer semestre del 2013 pueda iniciarse en forma sostenida la comercialización de este proyecto.

Adicionalmente, se concretó el contrato de construcción del Pabellón 22 del Cementerio de El Batán, cuyas obras se iniciaron en el mes de diciembre del 2012.

RESULTADOS DEL PERIODO

Se realizó la liquidación económica de la primera etapa del Conjunto La Arquería, obteniéndose un resultado que cumple con lo proyectado en el presupuesto realizado al inicio de este proyecto, lo cual ha permitido fortalecer la situación financiera de la compañía.

Se han preparado los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2012, aplicando la normativa NIIF, conforme las disposiciones legales.

El estado de pérdidas y ganancias presenta una utilidad, antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta, de USD.155.785,05. Vale la pena señalar que en este período fiscal se ha facturado aproximadamente el 75% de los inmuebles de la primera etapa del Conjunto Habitacional La Arquería, por lo que la utilidad alcanzada en el 2012 no representa el total de los beneficios de la venta de los inmuebles de esta etapa. En cuanto se concluyan los trámites de escrituración de los inmuebles restantes, se emitirán las facturas correspondientes en el período 2013.

Una vez que se concluyan las entregas de los inmuebles de La Arquería, previa la recepción de los pagos finales por parte de los clientes, será cancelada la línea de crédito obtenida para este proyecto, lo cual sumado a la utilidad alcanzada, reducirán de forma considerable el índice de endeudamiento de la empresa, lo cual permitirá tramitar con normalidad los financiamientos que requieran los proyectos a futuro.

Agradeciéndoles por la confianza depositada en mi gestión, me despido.

Atentamente,

Arg. Fabián Aguilar Veintimilla
GERENTE