

## INFORME DE GERENTE

Quito, 29 de marzo del 2018

Señores:

JUNTA DE ACCIONISTAS

CAVCONSTRUCCION Y CONSULTORIA S.A.

De conformidad con las disposiciones legales y estatutarias de la empresa me permito a continuación presentar el informe de gestión como GERENTE de CAVCONSTRUCCION Y CONSULTORIA S.A. por el año 2017.

1. La Gerencia ha actuado de acuerdo a lo establecido en el Estatuto y Reglamentos de la empresa y disposiciones de su Junta General de Accionistas, acatando las Leyes y Normas vigentes en el país, en cada uno de sus actos administrativos y tributarios. Se ha cumplido con las obligaciones de la empresa con terceros así como con la presentación de los estados financieros, a las entidades de control.

La empresa, a través de sus Oficiales de Cumplimiento, ha cumplido con el envío de los reportes mensuales de Transacciones que Superan el Umbral de los US\$ 10.000,00. No se han registrado Operaciones Inusuales, por lo que no ha sido necesario efectuar este tipo de reportes a la Unidad de Análisis Financiero.

La Oficial de Cumplimiento y la Gerencia General recibieron capacitación sobre Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, conocimientos que se han ido transmitiendo a los empleados de la Empresa.

Respecto a los proyectos, debo informar lo siguiente:

**1.1 Edificio Alcázar del Rey III.** A pesar de haber promocionado la venta del Local Comercial perteneciente al proyecto inmobiliario Alcázar del Rey III, por la situación política y económica del país, no ha sido posible lograr la venta de este inmueble. En septiembre se arrendó el Local con opción de Compra por un valor de US\$ 1056.00 incluido IVA. El Local Comercial consta en el Activo como valor del inventario de productos terminados, con un valor de US\$ 90,587.90.

**1.2 Proyecto El Pedregal.-** Durante el año 2017, la Gerencia y la Presidencia de CAVCCSA gestionaron la Constitución del Fideicomiso el Pedregal con el aporte de los Inmuebles adquiridos el año anterior y que están ubicados en la calle Bourgeois N34-389 y Abelardo Moncayo, que está siendo Administrado por la empresa Heimdaltrust, Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Dentro de los aspectos legales del proyecto se efectuaron los siguientes trámites: Eliminación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, Aprobación de la Matriz de Eco-eficiencia del proyecto EL PEDREGAL realizada con el

apoyo de la empresa Green Wise, Autorización para la adquisición de dos pisos adicionales y las respectivas facilidades de pago, Actualización del Área del Terreno, Aprobación del Diseño Arquitectónico, Autorización de Trabajos Varios para Derrocamiento y Excavación.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, iniciando con su construcción, a mediados de agosto de 2017. Los principales rubros efectuados durante el año 2017, corresponden al derrocamiento de los 3 pisos existentes, excavación hasta el nivel del 3er subsuelo, Anclajes para los muros usando varillas auto perforantes de hierro provisto por la empresa Unifer y con el apoyo técnico en base a un contrato con la empresa Geo suelos, Muros de Hormigón Armado usando tecnología de hormigón proyectado con el apoyo de la empresa del Ing. Mauricio Cattani. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$ 218,098.02, de los cuales US\$ 11,536.21 se mantienen como obras en ejecución, US\$ 112,847.52 fueron cobrados a Fideicomiso con facturas de Reembolso y US\$ 93,714.29 con factura por los servicios de construcción. Se aclara que CAVCCSA está utilizando parte de estos valores como aportes al fideicomiso a nombre de sus socios y/o acreedores, cruzando los mismos con los valores por pagar a cada uno de ellos.

Consta en cuentas por cobrar al Fideicomiso El Pedregal el valor de UD\$ 17,622.02.

Se logró la venta en planos de dos departamentos adicionales, de forma que al 31 de diciembre de 2017, el Proyecto Edificio el Pedregal cuenta con la firma de las respectivas promesas de compra venta con los promitentes compradores y determinación de bienes a entregar por parte del Fideicomiso a los constituyentes Tradentes, de los siguientes departamentos:

|  |        |         | <b>EDIFICIO EL PEDREGAL</b><br><b>Burgois N34-389 y Abelardo Moncayo</b> |            |           |              |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------|-------------|
| PISO                                                                                | NUMERO | ESTADO  | No DORMITORIOS                                                           | AREA TOTAL | AREA DPTO | AREA TERRAZA | AREA BALCON |
| 8                                                                                   | 802    | VENDIDO | 3                                                                        | 214.30     | 196.38    | 11.43        | 6.49        |
|                                                                                     | 803    | VENDIDO | 2                                                                        | 80.55      | 80.55     |              |             |
| 7                                                                                   | 701    | VENDIDO | 3                                                                        | 147.38     | 147.38    |              |             |
| 6                                                                                   | 601    | VENDIDO | 3                                                                        | 147.38     | 147.38    |              |             |
|                                                                                     | 602    | VENDIDO | 1                                                                        | 66.92      | 66.92     |              |             |
| 5                                                                                   | 501    | VENDIDO | 3                                                                        | 127.83     | 127.83    |              |             |
|                                                                                     | 502    | CANJE   | 2                                                                        | 86.55      | 86.55     |              |             |
|                                                                                     | 503    | CANJE   | 2                                                                        | 80.55      | 80.55     |              |             |
| 4                                                                                   | 401    | CANJE   | 3                                                                        | 127.83     | 127.83    |              |             |

**1.3 Proyecto Mesö.-** La escritura de Constitución del Fideicomiso Mesö, efectuada con la Fiduciaria Heimdaltrust, que fuera legalizada el 16 de diciembre de 2016, con el aporte de los terrenos contiguos No. 247 de propiedad de CAVCCSA y 246 de propiedad del Ing. Juan Romero, no ha podido ser registrada en el Municipio de Quito y en el Registrador de la

M.



Propiedad, toda vez que a finales de año se aprobó la nueva ley de Plusvalía que afectó directamente a los Fideicomisos Inmobiliarios como el nuestro, creando una obligación impositiva que sobrepasa los US\$ 300.000,00.

Para superar este inconveniente, conjuntamente con la Fiduciaria se propuso la compra y posterior aportación de la propiedad del Sr. Romero, lote No. 246, sin embargo la decisión de la familia Romero fue esperar que se derogue la Ley de Plusvalía con los resultados de la consulta popular anunciada por el Gobierno.

CAVCCSA ha suspendido el desarrollo del proyecto hasta no contar con la actualización de la Escritura de Constitución del Fideicomiso y su registro en el Municipio t Registrador de la Propiedad, sin embargo se mantiene el compromiso con el Ing. Romero, propietario del lote de terreno No. 246, para continuar con el proyecto, en base a la entrega de 460 m2 de locales comerciales y 6 parqueaderos a construirse en el indicado proyecto.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, fundamentalmente con la Gestión y Generación del Proyecto, Tasas e Impuestos y cancelación del Pre diseño Arquitectónico de las plantas tipo. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$48,262.50.

**1.4.- Proyectos Informáticos.-** El área de Desarrollo de Software ha incrementado sus servicios hacia otros clientes con el apoyo de los dos técnicos informáticos para desarrollo de software contratados el año pasado, lo que ha permitido que se complementen los servicios ofrecidos en los productos comercializados por esta área de la empresa como son los sistemas de: Recursos Humanos, Clima Laboral, Gestión de Desempeño, ERP, Contabilidad, que han tenido una buena aceptación en el mercado.

Consta en cuentas por cobrar el valor de UD\$8,172.22 que corresponde a la facturación que pagan los clientes de servicios informáticos transcurrido el plazo aproximado de un mes desde la fecha de facturación.

2. Los estados financieros de la empresa se encuentran se acuerdo con los libros de contabilidad para los cuales se ha aplicado las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF's).

3. De conformidad a los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre de 2017, ésta se encuentra con un Total de Activos la cantidad de US\$ 605,970.14, el Total de Pasivos por US\$ 540,512.75, el Total de Patrimonio por US 65,457.39, valor que incluye la aportación de los socios para futuras capitalizaciones por US\$ 5,206.41, la misma que, según aprobación previa, fue cruzada con las cuentas por pagar que existían a los mismos, e incluye la ganancia del año 2017 por US\$ 10,763.74, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos..

En el Activo debe destacarse los depósitos en bancos por un valor de US\$ 1,807.42, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados que alcanza a US\$ 25,794.24, los anticipos a proveedores efectuados por un valor de US\$ 8,153.47, las cuentas por cobrar que llega a un valor de US\$ 2,350.77, en el





que se incluyen los valores entregados al Dr. Gonzalo Vaca para que cancele los valores generados en los trámites legales por la venta de departamentos, valor que deberá ser devuelto a CAVCCSA ya que no se tienen trámites pendientes; el valor de Inventario por vender correspondiente al Local Comercial que alcanza a US\$ 90,587.90; la inversión de US\$ 11,536.21 en el proyecto El Pedregal (Bourgeois); la inversión de US\$ 48,262.50 en el proyecto Mesö (República); El aporte al Fideicomiso Mesö por US\$ 409,250.00; No se tiene crédito tributario a favor del IVA; el crédito tributario a favor por Retenciones en la Fuente por un valor de US\$ 2,806.45 antes del pago de impuesto a la Renta.

En el pasivo constan, entre otros, las Cuentas por Pagar a proveedores por un valor de US\$ 31,177.85; además de las cuentas por pagar por retenciones en la fuente de IVA y renta, aportes al IESS y obligaciones con los trabajadores, lo que alcanza a un pasivo corriente de US\$ 63,264.95. Consta también el aporte de los inversionistas para los distintos proyectos, y las provisiones para el caso de desahucio de trabajadores, dando un total del pasivo no corriente de US\$ 477,247.80.

El capital suscrito y pagado de la empresa es de \$2000.00 (DOS MIL 00/100 DÓLARES), constituido de la siguiente manera:

| C.I        | ACCIONISTA                        | VALOR   |
|------------|-----------------------------------|---------|
| 1712217833 | VASQUEZ GABELA STEPHANIE CAROLINA | 100.00  |
| 1706573563 | VASQUEZ SALAZAR DIEGO FERNANDO    | 900.00  |
| 1703767374 | VASQUEZ SALAZAR LUIS EDGARDO      | 900.00  |
| 1712222072 | VASQUEZ SUAREZ LUIS FERNANDO      | 100.00  |
| TOTAL      |                                   | 2000.00 |

El Total de Ingresos en este Período es de US\$ 267,462.59 incluyendo las facturas de reembolso cobradas al Fideicomiso el Pedregal y el Total de Gastos es de US\$ 256,698.85 considerando también los costos de ventas que constan en los reembolsos, arrojando una Utilidad de US 10,763.74, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

US\$ 46,540.00 de los ingresos corresponden a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software local, US\$ 5,020.00 a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software al exterior, US\$ 206,561.81 a servicios de construcción, incluyendo los reembolsos solicitados al Fideicomiso El Pedregal, US\$ 471.43 a arriendo del Local Comercial del Edificio Alcázar del Rey III, US\$ 8,781.93 corresponde a la utilidad obtenida en el trámite de compra y aportación al fideicomiso del Departamento 1 de la Bourgeois, en el cual CAVCCSA actuó como intermediario, US\$ 18.80 a ingresos producidos por ajustes por decimales y otros, y US\$ 68.62 a intereses ganados en inversiones bancarias.



Por otro lado, los egresos corresponden a los costos de venta por la construcción del Edificio El Pedregal (Bourgeois), incluyendo sus reembolsos, gastos de sueldos de personal administrativo y operativo, costos de materiales y contratos de servicios, pago de impuestos, y gastos administrativos en general.

Por lo anteriormente manifestado, se puede afirmar que durante el año 2017, la empresa logró mantener su funcionamiento, a pesar de los efectos de la recesión económica que está afectando al país, se priorizó la obtención de las aprobaciones para viabilizar la Ejecución y Venta de departamentos del Proyecto el Pedregal, se inició con la construcción del Proyecto El Pedregal a mediados de Agosto del 2017 y se ha mantenido suspenso el desarrollo del Proyecto Mesö en espera de que la consulta popular permita la derogatoria de la Ley de Plusvalía. La conformación de un grupo estable de profesionales para el área de Desarrollo de Software, ha permitido que esta área de la empresa tenga un crecimiento importante durante este año, pasando de una facturación de US\$ 24,222.55 durante el año 2016 a una facturación de US\$ 51,560.00 en el año 2017.

La información que se presenta en los balances anexos al presente informe, es todo en cuanto al movimiento económico de la compañía.

Atentamente,



Luis Edgardo Vásquez Salazar  
GERENTE GENERAL.