



INFORME DE GERENTE

Quito, 1 de abril del 2017

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 2016.

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.

Respecto a los proyectos, debo informar lo siguiente:

1.1 Edificio Alcázar del Rey III. La Junta de Accionistas recomienda al Presidente y al Gerente promocionar la venta del Local Comercial perteneciente al proyecto inmobiliario Alcázar del Rey III, proyecto del cual se recaudaron todas las cuentas por cobrar al IESS y se vendió el Dpto. 404, logrando en este año 2016 ingresos por ventas por este proyecto de US\$161.519,43, costos por US\$ 122.818,85 y manteniendo en el Activo como valor del inventario de productos terminados, el Local Comercial por US\$88.732,49.

1.2 Proyecto El Pedregal.- Durante el año 2016, la Gerencia de CAVCCSA apoyó en los trámites para lograr que se autorice la venta de los departamentos ubicados en la calle Burgeois, por parte del Juez de la Niñez y Adolescencia, lo cual se concluyó con la suscripción de las respectivas escrituras de compra venta por parte de los socios de CAVCCSA y de inversionistas interesados en el proyecto. A finales de año se han cancelado todos los impuestos por parte de los respectivos compradores y las escrituras correspondientes se encuentran en el Registrador de la Propiedad para legalizar su inscripción. Con las escrituras debidamente inscritas se procederá a efectuar el aporte de estas propiedades a un Fideicomiso Inmobiliario, para lo cual se ha tomado contacto con varias Empresas Fiduciarias, habiéndose decidido la contratación con la Empresa Heimdaltrust.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, contratando el Estudio de Mercado, Levantamiento Topográfico Georreferenciado y el Estudio de Suelos, la Gestión y Generación del Proyecto, y elaboración del Diseño Arquitectónico de las plantas tipo y de las plantas que han sido requeridas por los inversionistas del proyecto. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$31,267.15. Al Proyecto se lo ha denominado Edificio el Pedregal y cuenta con la reserva de los siguientes departamentos:

1.3 Proyecto Mesó.- En febrero de 2016 mediante el aporte de US\$400.000,00 del Ing. Luis Vásquez y Sra. Olga María de Lourdes Suárez de Vásquez a CAVCCSA, se suscribió la escritura de compra venta del Lote de terreno ubicados en la Av. República entre Ulloa y Veracruz y luego de varias negociaciones con el Ing. Juan Edmundo Romero Campaña, se acordó la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario con el aporte de los terrenos contiguos No. 247 de CAVCCSA y 246 del Ing. Romero. La escritura de Constitución del Fideicomiso Mesó, efectuada con la Fiduciaria Heimdaltrust, se legalizó el 16 de diciembre de 2016, quedando pendiente su registro en el Municipio de Quito y en el Registrador de la Propiedad, toda vez que a finales de año se aprobó la nueva ley de Plusvalía y no se conoce todavía la afectación real para el caso de los Fideicomisos Inmobiliarios.

CAVCCSA tenía previsto desarrollar en los dos terrenos unificados, un proyecto de oficinas, sin embargo por la situación económica del país, por la incidencia que tendrá el proyecto de la Plataforma Gubernamental en la ciudad de Quito y por recomendación del Estudio de Mercado actualizado, se ha decidido cambiar el mercado objetivo del proyecto al de departamentos, manteniendo el diseño y construcción de 12 pisos altos y 4 subsuelos, y manteniendo el compromiso con el Ing. Romero, propietario del lote de terreno No. 246, de entregarle 460 m² de locales comerciales y 6 parqueaderos a construirse en el indicado proyecto.

CAVCCSA ha efectuado inversiones en dicho proyecto, contratando el Estudio de Mercado, Levantamiento Topográfico Georreferenciado, la Gestión y Generación del Proyecto, Tasas e Impuestos por la Transferencia de Dominio, Constitución del Fideicomiso y elaboración del Pre diseño Arquitectónico de las plantas tipo. La inversión registrada contablemente hasta la fecha es de US\$28.669.71. Al Proyecto se lo ha denominado Edificio Mesó.

1.4.- Residencia Riera.- CAVCCSA en el primer semestre del año 2016 concluyó la construcción de la Residencia Riera, proyecto que, sin considerar los anticipos y costos efectuados durante el año 2015, representó el ingreso en este año de US\$ 165,679.01, y costos por US\$145.440.93.

1.5.- Proyectos Informáticos.- El área de Desarrollo de Software ha contratado dos técnicos informáticos para desarrollo de software para cubrir las necesidades de brindar un servicio más oportuno a los clientes actuales y se puedan crear nuevos productos, sobre todo para el área 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 US\$8,711.08 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF's).
3. De conformidad a los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre de 2016, ésta se encuentra con un Total de Activos de US\$ 606,323.53, un Total de Pasivos por US\$ 555,800.19, el Total de Patrimonio por US 50,523.34, valor afectado por el aporte solidario efectuado por el terremoto en la costa ecuatoriana e incluye la ganancia del año 2016 por US\$ 2,909.84, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

En el Activo debe destacarse los depósitos en bancos por un valor de US\$ 28,197.52, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados que alcanza a US\$ 8,711.08, los anticipos efectuados por un valor de US\$ 2,533.52 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\$ 89,732.49; la inversión de US\$ 51,267.15 en el proyecto El Pedregal; la inversión de US\$ 28,689.71 en el proyecto Mesó; El aporte al Fideicomiso Mesó por US\$ 408,250.00; el crédito tributario a favor del IVA por un valor de US\$ 2,196.83; el crédito tributario a favor por Retenciones en la Fuente y saldo a favor del Impuesto a la Renta por un valor de US\$ 428.25.

En el pasivo constan, entre otros, las Cuentas por Pagar a proveedores por un valor de US\$ 8,177.67; 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\$ 21,637.82. 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\$ 534,162.37.

El capital 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\$ 351,820.22 y el Total de Gastos es de US\$ 348,910.38, arrojando una Utilidad de US 2,909.84, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

US\$ 24,222.55 de los ingresos corresponde a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software, US\$ 165,679.01 a servicios de construcción, US\$ 161,519.43 a venta de los departamentos del Edificio Alcázar del Rey III, US\$ 169.16 son ingresos producidos por multas a proveedores, y US\$ 230.07 a intereses ganados en inversiones bancarias.

Por otro lado, los egresos corresponden a los costos de venta de los departamentos, 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 2016, la empresa logró mantener su funcionamiento, a pesar de los efectos de la recesión económica que está afectando al país, se ha priorizado la planificación y constitución legal de los fideicomisos para viabilizar la Ejecución y Venta de los Proyectos inmobiliarios a partir de mediados del año 2017 y se ha apoyado en la conformación de un grupo estable de profesionales para el área de Desarrollo de Software, habiéndose sentado las bases para proyectar un crecimiento importante en el futuro inmediato.

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