

## INFORME DE GERENTE

Quito, 23 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 2018.

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 recibió 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. Se suspendió el arrendamiento que se había contratado el año anterior. El Local Comercial consta en el Activo como valor del inventario de productos terminados, con un valor de US\$ 92,208.32.

**1.2 Proyecto El Pedregal.-** Durante los primeros meses del año 2018, la Gerencia y la Presidencia de CAVCCSA enfocaron sus esfuerzos a la obtención del financiamiento y a la declaración del punto de equilibrio del proyecto, requisitos exigidos en la escritura de Constitución del Fideicomiso el Pedregal, el mismo que se está desarrollando en la calle Bourgeois N34-389 y Abelardo Moncayo, bajo la Administración de la empresa Heimdaltrust, Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Dentro de los aspectos legales del proyecto se efectuaron los siguientes trámites: Aprobación del Sistema contra Incendios por parte del Cuerpo de

Bomberos de Quito, Obtención el Permiso de Construcción, Inicio de Obras, Actualización del Área del Terreno en el Municipio y Registro de la Propiedad.

El financiamiento del proyecto se tramitó inicialmente con el Banco Internacional, entidad que luego de varios meses de análisis exigía un mayor aporte de los promotores para conceder el préstamo.

Inmediatamente se tramitó el préstamo con la Corporación Financiera Nacional, que aprobó el crédito de construcción en el mes de julio de 2018. Mediante Acta No. 6 de la Junta del Fideicomiso, el 26 de julio de 2018, se declaró el Punto de Equilibrio del Proyecto.

La CFN hizo el primer desembolso del préstamo concedido, en el mes de septiembre de 2018.

CAVCCSA ha continuado efectuando inversiones en este proyecto que se inició a mediados del mes de agosto de 2017. Durante el año 2018, se concluyó la cimentación, la estructura hasta el quinto nivel alto, mamposterías de bodegas en los subsuelos, local comercial y departamentos modelo de 1er piso alto, instalaciones eléctricas, Sanitarias y de Agua Potable, suscripción de los contratos para instalación de ventanería, muebles, cerámica y porcelanato, pisos flotantes, Ascensor, puertas de madera interiores, puertas de seguridad y puertas corta fuego. Se recibió el Ascensor que está listo para su instalación.

La inversión registrada contablemente hasta el 31 de diciembre de 2018 para es de US\$ 1,221,554.47, de los cuales US\$ 5,086.48 se mantienen como obras en ejecución. Durante el año 2018, US\$ 912,699.59 fueron cobrados al Fideicomiso con facturas de Reembolso y US\$ 219,406.82 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\$ 126,923.37.

Se logró la venta de tres departamentos adicionales, de forma que al 31 de diciembre de 2018, 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:

CAV		EDIFICIO EL PEDREGAL					
CONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.		Burgos N34-389 y Abelardo Montcayo					
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		
	702	VENDIDO	1	66.92	66.92		
6	601	VENDIDO	3	147.38	147.38		
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		
3	301	VENDIDO	3	127.83	127.83		
1	101	VENDIDO	3	169.47	137.82	27.97	1.68

**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 Propiedad, toda vez que a finales de año 2016 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. La ley de Plusvalía fue derogada mediante consulta popular a mediados del año 2018 con lo que se ha superado el inconveniente de la obligación impositiva, regresando a las condiciones anteriores a la Ley.

Para viabilizar el proyecto, la familia Romero decidió efectuar la donación de un 70% de la propiedad del lote 246 a sus hijos Juan Carlos y Javier Romero Armas, trámite que está apoyando CAVCCSA tanto legal como económicamente. Posteriormente se efectuará la respectiva modificatoria a la escritura de Constitución del Fideicomiso Mesö.

CAVCCSA ha reactivado el desarrollo del proyecto sobre todo en la elaboración del Diseño Arquitectónico, Diseño Estructural y otras Ingenierías, toda vez que 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 m<sup>2</sup> 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\$48,935.60.

**1.4.- Proyectos Informáticos.-** El área de Desarrollo de Software ha diversificado sus servicios con el apoyo de los dos técnicos informáticos para desarrollo de software contratados el año 2017 y un técnico adicional contratado el año 2018, 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, y se incrementa la exportación de servicios de software hacia los mercados de Colombia y México.

Consta en cuentas por cobrar el valor de UDS 946.00 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 de 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) para PYMES.

**3.** De conformidad a los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre de 2018, ésta se encuentra con un Total de Activos la cantidad de US\$ 771,904.86 que incluye Activos por Impuestos Diferidos por US\$ 2,987.15 generados el presente año por la reversión de las provisiones de Jubilación



Patronal y Desahucio dispuestas por el Gobierno; el Total de Pasivos por US\$ 704,754.16; el Total de Patrimonio por US 67,150.70, que incluye la ganancia actuarial de US\$ 3,883.18 generada por la reversión de la provisión de desahucio de años anteriores y la ganancia del año 2018 por US\$ 5,047.51, luego de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

En el Activo debe destacarse los depósitos en bancos por un valor de US\$ 9,472.81, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados que alcanza a US\$ 127,869.37, los anticipos a proveedores efectuados por un valor de US\$ 36,588.19, las cuentas por cobrar que llega a un valor de US\$ 2917.86, que incluye US\$ 567.09 prestados al Ing. Juan Romero para ayudar a legalizar constitución definitiva del Fideicomiso Mesö, y US\$ 2,253.17, 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; las Cuentas por Cobrar por Trabajos de Construcción son de US\$ 598.66, y se refieren a las reparaciones que se hicieron en las propiedades contiguas al proyecto el Pedregal y que deberán ser canceladas en el trámite de reparaciones globales que se ha solicitado al seguro; el valor de Inventario por vender correspondiente al Local Comercial que alcanza a US\$ 92,208.32; la inversión de US\$ 5,086.48 en el proyecto El Pedregal (Bourgeois); la inversión de US\$ 48,935.60 en el proyecto Mesö (República); El aporte al Fideicomiso Mesö por US\$ 408,250.00 y el Aporte al Fideicomiso El Pedregal por US\$ 1,000.00; También se hace notar el incremento del valor en Propiedad, Planta y Equipo (Maquinaria y Equipo de Construcción) a US\$ 31,492.14 debido principalmente a la adquisición de la Torre Grúa. En este año 2018 se presentan Activos por Impuestos Diferidos por Jubilación Patronal y Desahucio por US\$ 2,987.15; No se tiene crédito tributario a favor del IVA; el crédito tributario a favor por Retenciones en la Fuente por un valor de US\$ 3,648.76 ya descontado el pago de impuesto a la Renta.

En el pasivo constan, entre otros, las Cuentas por Pagar a proveedores por un valor de US\$ 152,790.43; además de las cuentas por pagar por Provisión para pagar aportes al IESS de los trabajadores de la construcción; por retenciones en la fuente de IVA y renta, reposición de caja chica y préstamos a corto plazo, lo que alcanza a un pasivo corriente de US\$ 200,755.69. Consta también el aporte de los inversionistas para los distintos proyectos, y las provisiones para el caso de Jubilación Patronal y Desahucio de trabajadores, dando un total del pasivo no corriente de US\$ 503,998.47.

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
	<b>TOTAL</b>	<b>2000.00</b>

El Total de Ingresos en este Periodo es de US\$ 275,038.52 incluyendo las facturas de reembolso cobradas al Fideicomiso el Pedregal y el Total de Gastos es de US\$ 267,845.46 considerando también los costos de ventas que constan en los reembolsos, arrojando una Utilidad de US 7,193.06, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

US\$ 276.56 corresponde a los ingresos por venta de bienes (Zapatos de Seguridad), US\$ 23,384.50 de los ingresos corresponden a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software local, US\$ 16,358.82 a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software al exterior, US\$ 220,286.26 a servicios de construcción, incluyendo los reembolsos solicitados al Fideicomiso El Pedregal, US\$ 1,810.71 a arriendo del Local Comercial del Edificio Alcázar del Rey III, US\$ 871.51 es el reembolso por el seguro de maternidad de Laura Cerón; US\$ 8,115.00 corresponde a la reversión de cuentas por pagar por servicios no ejecutados e impuestos no adeudados, US\$ 3,883.18 a Ganancias Netas producidas por la reversión de los beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio, y US\$ 51.68 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, IVA al Costo, 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 2018, la empresa logró mantener su funcionamiento, a pesar de los efectos de la recesión económica que está afectando al país, se priorizó la obtención del financiamiento con la CFN y la Venta de departamentos del Proyecto el Pedregal, se avanzó con la construcción del Proyecto El Pedregal, se firmaron los principales contratos de acabados para mantener los precios y descuentos; además se ha reactivado el desarrollo del Proyecto Mesó luego de la derogatoria de la Ley de Plusvalía, y se apoyado legal y económicamente a la Familia Romero para viabilizar la suscripción de la escritura Modificatoria de Constitución del Fideicomiso Mesó. La conformación de un grupo estable de profesionales para el área de Desarrollo de Software, ha permitido que esta área de la empresa mantenga y consolide sus servicios sobre todo de exportación, logrando una facturación de US\$ 23,384.50 por ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software local, US\$ 16,358.82 por ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software al exterior, en el año 2018.

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.