

INFORME DE GERENTE

Quito, 2 de marzo del 2020

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 2019.

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\$ 92,904.47. Esta propiedad, con aprobación de la Junta, se encuentra hipotecada a la Corporación Financiera Nacional (CFN) para ampliar la garantía del préstamo hipotecario otorgado por dicha institución, al Fideicomiso El Pedregal.

1.2 Proyecto El Pedregal.- Durante el año 2019, la Gerencia y la Presidencia de CAVCCSA enfocaron sus esfuerzos a la Construcción del Edificio 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, con el apoyo financiero del crédito hipotecario otorgado por la Corporación Financiera Nacional (CFN), recursos invertidos por los socios de la empresa CAVCONSTRUCCIÓN Y

CONSULTORÍA S.A. (CAVCCSA) y de terceros relacionados, así como los aportes económicos por la venta de departamentos.

Dentro de los aspectos legales del proyecto se efectuaron los siguientes trámites:

- a) Incorporación a la garantía hipotecaria exigida por la CFN de las siguientes propiedades: i) Local Comercial ubicado en el Edif. Alcázar del Rey III, calle Barrezueta N74-63 y José Andrade, Sector Ponceano Alto, de propiedad de CAVCCSA; ii) Departamento No. 7 ubicado en el Edif. ICONSA, calle Manuel de Echeandía N76-82 y Tadeo Benítez, Sector Ponceano Alto, de propiedad de Ing. Diego Vásquez Salazar; iii) Departamento No. 10 ubicado en el Edif. ICONSA, calle Manuel de Echeandía N76-82 y Tadeo Benítez, Sector Ponceano Alto, de propiedad de Ing. Diego Vásquez Salazar; Esta garantía en total supera los US\$ 400,000.00 adicionales de garantía, y se encuentra registrada en el Registro de la Propiedad de Quito.
- b) Trámite de adquisición de área adicional por incremento de 2 pisos, generada por cambios arquitectónicos respecto de los Planos Aprobados Originalmente. Este trámite se lo realizó en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y su aprobación se vio afectada por las movilizaciones sociales del mes de Octubre de 2019 y por cambios internos de las ordenanzas relacionadas con el proceso de incremento de pisos que tuvieron que ser justificadas.
- c) Se inició con el Trámite de Aprobación de Planos Arquitectónicos Modificatorios, en la Entidad Colaboradora del Colegio de Arquitectos de Pichincha.
- d) Se tramitaron los desembolsos del crédito concedido por la CFN, siendo que durante el año 2019 se efectuaron los siguientes desembolsos: i) enero de 2019 segundo desembolso por US\$ 485,000.00; ii) septiembre 2019 tercer desembolso por US\$ 550,000.00 iii) diciembre 2019 se inició trámite para el cuarto desembolso por US\$ 285,000.00 el cual se acreditó en el mes de enero de 2020.
- e) Se elaboró el Cuadro a Alícuotas de la Declaratoria de Propiedad Horizontal para la aprobación respectiva por parte de la Entidad Colaboradora del Colegio de Arquitectos de Pichincha.

CAVCCSA ha continuado efectuando inversiones en este proyecto que se inició a mediados del mes de agosto de 2017.

Durante el año 2019, se continuó con el proceso constructivo el edificio El Pedregal, habiéndose logrado los siguientes avances: En lo que se refiere a **COSTOS DIRECTOS**: concluida toda la estructura, concluida toda la mampostería del proyecto, 75% de recubrimiento de Gypsum, 95% de Enlucidos, 85% de adquisición e instalación de porcelanato y cerámica, 84% de fabricación e instalación de mesones de granito, 87% de adquisición e instalación de piso Flotante, 51% en trabajos de pintura de interiores y exteriores, incluido el revestimiento de yeso en las vigas metálicas de los parqueaderos, se han concluido los trabajos de instalaciones sanitarias y de agua potable de todo el edificio, 39% de adquisiciones e instalación de sistema contra incendios, 70% de adquisición e instalación de piezas sanitarias, se han concluido las instalaciones eléctricas de todo el Edificio, 84% de adquisición e instalación de puertas de madera, 90% de adquisición e instalación de puertas



de seguridad, 55% de adquisición e instalación de muebles de madera, se ha concluido la carpintería metálica que incluye : puertas metálicas de bodegas, basura, garaje, protectores de columnas, pasamanos de gradas, tapas, placas, válvulas de clapeta, etc.; 90% de Instalación de Ventanas de aluminio y Vidrio, incluido puertas, mamparas, claraboyas, y pasamanos; 95% de instalación de cortinas de baño; se encuentran instalados y funcionando los siguientes equipos electromecánicos: Ascensor, Generador, Motor de la Puerta Vehicular, Sistema hidroneumático de agua potable, está pendiente el sistema contra incendios, Sistema de Agua Caliente Centralizada, Sistema de Ventilación Mecánica, Sistema de Presurización de Gradas, se ha avanzado en la instalación de cables de fibra óptica, UTP, y otros requeridos para implementar los sistemas de Intercomunicación, Seguridad y Control incluyendo Cámaras de Video, se cuenta con las Acometidas Definitivas de Alcantarillado, Agua Potable, instalado el Transformador Eléctrico, el Sistema de Transferencia Automática y el Tablero de Medidores, está pendiente la aprobación por parte de la Empresa Eléctrica de las instalaciones efectuadas y el tendido de los cables de acometida principal al Edificio, se cuenta con la Acera y Bordillos concluid e incorporando los pozos de revisión para las Acometidas Eléctrica, Teléfonos, Internet y Televisión por Cable. Se cuenta con contratos suscritos para todos los elementos constructivos que se requieren hasta la conclusión de la obra. En lo referente a COSTOS INDIRECTOS: Se ha cumplido con el 100% de la Planificación quedando pendiente tramitar la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal y su legalización en el Registro de la Propiedad; se ha facturado al Fideicomiso aproximadamente el 85% del valor presupuestado por Honorarios de Construcción, Gerencia Administrativa y Control de Ventas del Proyecto.

La inversión registrada contablemente hasta el 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 2'601,192.41 sin I.V.A., de los cuales US\$ 49,207.78 se mantienen como obras en ejecución. Los Costos Directos alcanzan al valor de US\$ 2'103,497.28 y los Costos Indirectos US\$ 497,695.13.

Durante el año 2019, US\$ 1'345,467.34 fueron cobrados al Fideicomiso con facturas de Reembolso, descontada una nota de crédito por US\$ 37,072.80 correspondiente también a una nota de crédito de Importadora Vega emitida a CAVCCSA por productos facturados y no entregados en el mes de enero 2019; adicionalmente US\$ 122,777.25 más el IVA, 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.

Se verificó con funcionarios de Cobranzas de Importadora Vega la necesidad de que emitan notas de crédito por algunos productos no recibidos o que han sido devueltos por un valor aproximado de US\$ 4,339.30.

Consta en la cuentas de Anticipos Entregados por Clientes el valor de US\$ 28306.68, que el Fideicomiso El Pedregal ha entregado a CAVCCSA como anticipo para ser devengado contra facturas de reembolso en el año 2020.

Se acordó suscribir la escritura de resciliación de la promesa de compra venta del departamento 401, con la Arq. María Susana Grijalva, lo cual permitió que el Dr. Santiago Vásquez Suárez cambie la reserva del departamento 803 al



departamento 401, y se pueda vender el dpto. 803 al Sr. Alex Freire. Adicionalmente se logró la venta de tres departamentos adicionales No. 201, 703 y 403 con un parqueadero adicional No. 11, de forma que al 31 de diciembre de 2019, 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:

		EDIFICIO EL PEDREGAL Burgeois N34-389 y Abelardo Moncayo					
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		
	703	VENDIDO	2	80.55	80.55		
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	VENDIDO	3	127.83	127.83		
	403	VENDIDO	2	80.55	80.55		
3	301	VENDIDO	3	127.83	127.83		
2	201	VENDIDO	3	127.83	127.83		
1	101	VENDIDO	3	169.47	137.82	27.97	3.68
	PARQ. 11	VENDIDO	2				

1.3 Proyecto Mesö.- Se tramitó la Modificación de la Escritura de Constitución del Fideicomiso Mesö, efectuada con la Fiduciaria Heimdaltrust, que fuera legalizada inicialmente 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 Campaña, para incorporar como tradentes a Javier Francisco y Juan Carlos Romero Armas, hijos del Ing. Juan Romero Campaña, quienes por donación parcial pasaron a ser dueños del 65% del lote de terreno No. 246. Esta escritura modificatoria fue registrada en el Municipio de Quito y en el Registrador de la Propiedad con fecha 20 de diciembre de 2019, lo que fue posible toda vez que la ley de Plusvalía fue derogada mediante consulta popular a mediados del año 2019 con lo que se ha superado el inconveniente de la obligación impositiva que afectaba a la rentabilidad del proyecto, regresando a las condiciones anteriores a la Ley.

Para viabilizar el proyecto, la familia Romero decidió efectuar la donación de un 65% de la propiedad del lote 246 a sus hijos Juan Carlos y Javier Romero Armas, trámite que ha sido apoyado por CAVCCSA tanto legal como económicamente.

CAVCCSA ha reactivado el desarrollo del proyecto sobre todo en la elaboración del Diseño Arquitectónico, Diseño Estructural y otras Ingenierías, y se ha

presentado el Diseño Arquitectónico para una primera revisión por parte de la Entidad Colaboradora del Colegio de Arquitectos de Pichincha.

El proyecto sigue considerando la entrega de 502 m² de locales comerciales y 6 parqueaderos a construirse en el indicado proyecto a la familia Romero.

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\$ 56,964.62.

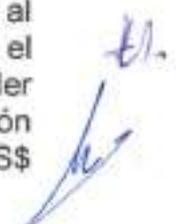
1.4.- Proyectos Informáticos.- El área de Desarrollo de Software se ha mantenido con dos técnicos desde mayo de 2019 y con uno de ellos trabajando tiempo parcial desde octubre de 2019. Continúa ofreciendo servicios como son los sistemas de: Recursos Humanos, Clima Laboral, Gestión de Desempeño, y otros que han tenido una buena aceptación en el mercado, así como mantiene la exportación de servicios de software hacia los mercados de Colombia y México.

Consta en cuentas por cobrar el valor de UDS\$ 7,173.19 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) para PYMES.

3. De conformidad a los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre de 2019, ésta se encuentra con un Total de Activos por la cantidad de US\$ 732,581.59; el Total de Pasivos por US\$ 630,960.16; el Total de Patrimonio por US 101,621.40, que incluye la utilidad del año 2019 por US\$ 13,023.63, luego de la repartición de utilidades y pago de impuestos, y el aporte para futuras capitalizaciones por US\$ 20,000.00 autorizado por los socios.

En el Activo debe destacarse los depósitos en bancos por un valor de US\$ 55,416.12, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados que alcanza a US\$ 7,173.19, los anticipos a proveedores efectuados por un valor de US\$ 4,088.72, las cuentas por cobrar que llega a un valor de US\$ 7,563.28, que incluye US\$ 4,587.21 prestados al Ing. Juan Romero para ayudar a legalizar constitución definitiva del Fideicomiso Mesö, US\$ 65.29 que adeuda la Aseguradora del Sur por devolución de retenciones efectuadas erróneamente, US\$ 604.80 prestados a Nohora Carrillo como adelanto de comisión d ventas 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\$ 1,767.59, y se refieren a las reparaciones que se hicieron en las propiedades contiguas al proyecto el Pedregal y que serán asimiladas como costos del proyecto el Pedregal al momento de su liquidación final; el valor de Inventario por vender correspondiente al Local Comercial que alcanza a US\$ 92,904.47; la inversión de US\$ 49,207.78 en el proyecto El Pedregal (Bourgeois); la inversión de US\$



56,964.62 en el proyecto Mesó (República); El aporte al Fideicomiso Mesó por US\$ 408,350.00 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\$ 46,732.85 debido principalmente a la adquisición de la Torre Grúa. En este año 2019 se presentan Activos por Impuestos Diferidos por Jubilación Patronal y Desahucio por US\$ 3,025.32; No se tiene crédito tributario a favor del IVA; el crédito tributario a favor por Retenciones en la Fuente por un valor de US\$ 3,118.09 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\$ 77,306.97; 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 donde se incluyeron los valores de la inversión de la Sra. Teresita Salazar que fue registrada como préstamos de sus herederos, lo que alcanza a un pasivo corriente de US\$ 212,568.63. 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\$ 418,391.53

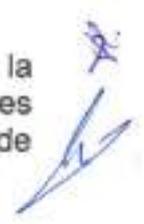
El capital suscrito y pagado de la empresa es de \$2,000.00 (DOS MIL 00/100 DÓLARES), constituido de la siguiente manera:

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\$ 178,691.10; el Total de Gastos es de US\$ 157,486.680 incluyendo la diferencia entre las facturas de reembolso cobradas al Fideicomiso el Pedregal y el Costo de Ventas, arrojando una Utilidad de US 21,204.42, antes de la repartición de utilidades y pago de impuestos.

Del Total de Ingresos, US\$ 471.60 corresponden a los ingresos por venta de bienes (Zapatos de Seguridad), US\$ 26,902.00 de los ingresos corresponden a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software local, US\$ 18,810.00 a ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software al exterior, US\$ 123,088.86 a servicios de construcción, US\$ 6,589.29 a arriendo del Local Comercial del Edificio Alcázar del Rey III y de la Torre Grúa, US\$ 2,256.70 a Ganancias Netas producidas por la reversión de los beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio del personal que renunció durante el año 2019, y US\$ 572.65 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) y de obras de reparaciones menores, 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 2019, la empresa logró mantener su funcionamiento, a pesar de los efectos de la recesión económica que está afectando al país, se invirtió adecuadamente el financiamiento otorgado por la CFN para la construcción del edificio El Pedregal y se enfatizó en la Venta de departamentos del Proyecto el Pedregal; además se ha reactivado el desarrollo del Proyecto Mesö luego de la derogatoria de la Ley de Plusvalía, y se ha apoyado legal y económicamente a la Familia Romero para viabilizar la suscripción de la escritura Modificatoria de Constitución del Fideicomiso Mesö. El área de Desarrollo de Software, ha mantenido y consolidado sus servicios sobre todo de exportación, logrando una facturación de US\$ 26,902.00 por ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software local, US\$ 18,810.00 por ventas de servicios de consultoría y desarrollo de software al exterior, en el año 2019.

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.