

Quito, 29 de marzo de 2018

Señores

SOCIOS

PROYECTAR SOLUCIONES PROYECSOLUTIONS CIA. LTDA.

Ciudad.

Estimados Socios:

Conforme lo establecen los estatutos de la Compañía y en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de Proyectar Soluciones Cia. Ltda., y una vez realizada la revisión correspondiente a la correspondencia, los Libros Sociales, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias, al igual que la contabilidad de la Compañía, relacionado al ejercicio económico 2017, a continuación, expongo el informe anual de labores conforme lo establecido por los Órganos de Control, de acuerdo al siguiente detalle:

1. *Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía*
2. Cumplimiento a Disposiciones de Junta General de Socios
3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias
4. Estado de Resultados y Proyecciones

1. Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía

El año 2017 se desarrolló en torno a varios aspectos coyunturales que hicieron que las actividades, en todos los sectores económicos, se vean seriamente afectadas por la disminución en la producción, ventas, empleo, etc., lo cual fue evidente al reflejarse los niveles de deflación que hizo que los precios de varios bienes y servicios se redujeran. La actividad electoral y la pugna por el poder, inclusive dentro del mismo partido de gobierno, detonó en una desconfianza y desinversión de recursos en la economía en general. Esto se complementó inicialmente por la cuestionada victoria del candidato oficialista y, más aun, con la ruptura de las relaciones y el descalabro interno del partido de gobierno, ya que al generarse la ruptura de las relaciones entre el anterior Presidente y el electo, se destapó una seria de irregularidades que reflejan los altos niveles de corrupción que reinaron durante los últimos años del gobierno anterior. Esto derivó en el establecimiento de una *consulta popular*, la cual buscaba dar legitimidad al triunfo electoral y marcar la distancia entre los niveles de confianza y credibilidad del anterior presidente y el actual.

En el sector inmobiliario, las cosas se han reflejado con más agudeza que en otros sectores, pues desde abril del 2015, con el establecimiento de la ley de plusvalía y de herencia empezó la desaceleración en este sector y prácticamente la paralización de varios proyectos, en especial aquellos ubicados en precios superiores a \$ 100.000. De allí que, dentro de las preguntas planteadas en la consulta popular, para febrero de 2018, se incluye la eliminación de la ley de plusvalía, buscando precisamente el eliminar esta ley que tanto daño ha causado al sector inmobiliario.

Durante la campaña electoral, el Presidente Moreno ofreció la construcción de 391.000 vivienda, de las cuales alrededor de 191.000 eran sin costo, para los habitantes de menor recursos, sin embargo, no ha despegado aun dicho plan de construcción por la difícil situación de falta de recursos por la que atraviesa el estado y, peor aún con el incremento creciente de la deuda externa.

Con ese entorno general, en la actividad de prestación de Servicios de Proyectar Soluciones, las gestiones realizadas se centraron en mantener y cuidar los proyectos que veníamos administrando: El Belén – Gerencia del Proyecto-, El Belén – Ventas-, Parques de Girona: Control Presupuestario y Gerencia del proyecto, la Cabaña en Gerencia y Portal de Los Valles en Control Presupuestario.

De igual manera, se desplegaron gestiones para estructurar nuevos proyectos, entre los que podemos mencionar:

- Asesoría Contable y Financiera para la Lcda. Silvia Pérez, en la distribución de materiales pétreos a proyectos inmobiliarios.
- Estructuración y Gerencia del Proyecto la Providencia, en la ciudad de Manta, consistente en la construcción de 1500 viviendas de Interés Social y Prioritario, cuyo promotor es la Empresa Mompiani.
- Gerencia Administrativa Financiera y Control Presupuestarios para los proyectos de la Compañía MegaBuilder, del Ing. Jorge Fernández, en Zamborodón y Guayaquil.
- Gerencia del proyecto para la Empresa ECONOMICA CIC, en el sector Miranda, Conocoto, para un proyecto de Interés Prioritario.
- Estructuración de líneas de crédito para proyectos inmobiliarios, con un grupo de inversionistas, a través del Ing. Jorge Pazmiño.
- Estructuración de nuevos proyectos con PMJ Arquitectos, en el sector de Conocoto.

Se estableció la asesoría financiera e inmobiliaria con la Lcda. Silvia Pérez, con un honorario mensual de USD 1000, servicio que lo prestó durante todo el año. Se firmó el contrato para la Gerencia del proyecto la Providencia con la empresa Mompiani, con un honorario mensual de USD 1800, sin embargo, la estructura de financiamiento del promotor no le permitió lograr el financiamiento necesario, habiéndose prestado los servicios los meses de julio a septiembre.

Los proyectos con la Empresa MegaBuilder, no fueron posible concretar debido a que el financiamiento estaba sustentado en créditos del exterior e inversionistas que no se decidieron por

la inversión. El proyecto con la Empresa Económica, no fue posible estructurar debido a que era necesario el aporte del promotor de recursos para su desarrollo y no los contaba.

Las gestiones con PMJ Arquitectos, permitieron la concreción de la compra de 5 Hras de terreno aprox., sobre el cual se desarrollarán proyectos, de esta compañía, para los siguientes 5 años.

Esta situación afectó de manera significativa el flujo de caja de la Compañía, obligando a buscar financiamiento de capital de trabajo que permita cubrir los costos de operación. Para el efecto fue necesario cancelar de manera anticipada (dos meses antes) el préstamo de Capital de Trabajo por USD 25000 que se mantenía con Produbanco, renovándolo a un plazo de 18 meses. De esta manera se redujo el monto de la cuota mensual de USD 2250 a USD 1515. De igual manera, se tomó una línea de crédito con Banco Pichincha por USD 45.300 a 7 años plazo, a través del Gerente General, a fin de pre cancelar los saldos de tarjetas de crédito que generaban un pago mensual de USD 2.500, reduciendo la cuota a USD 988.

Al 31 de diciembre de 2017, la deuda de la Compañía asciende a USD 114.464, distribuidas en Produbanco, Banco Pichincha, Señora Ana Egas y préstamos realizados por el Gerente General. Se generaron Ingresos por USD 146.804 y gastos por USD 162.587, con lo cual se produjo una pérdida de USD- 15.783, como ya lo veremos de manera detalla en el desglose de los resultados del ejercicio económico.

Por el lado de las cuentas por cobrar, se han realizado las gestiones correspondientes al seguimiento de cada uno de los procesos en los proyectos: Portal de Granada, IESS El Ejido, Punta Ballena, Miraflores, La Veranda y San Cayetano conforme el siguiente detalle:

Portal de Granada, Como se había definido, a finales de 2016, ante la negativa de calificar la demanda en las diferentes instancias: Cámara de Comercio de Quito, Contencioso Administrativo, Juzgado de lo Civil, se optó por presentar la impugnación de la negativa ante La Corte provincial de Pichincha, a fin de que establezca quien efectivamente debe asumir el análisis y atención del caso.

El 16 de mayo de 2017, se inadmite la demanda, por parte de la Unidad Judicial Civil de la Parroquia Iñaquito.

El 22 de mayo, se presenta un escrito de Apelación a la inadmisión de la Demanda.

El 23 de mayo se Admite, por parte de la Corte Provincial, el Recurso de Apelación. Sin embargo, el trámite *burocrático dilata el proceso* y el 13 de julio, recién, se remite el expediente desde el Juzgado de lo Civil a la Corte Provincial.

Ante la *paralización del proceso*, acudí directamente a la corte Corte Provincial, enterándome que aún no llega el correspondiente expediente, por lo que con fecha 2 de octubre se presenta un escrito al Juzgado de lo Civil a fin de que trasladen el expediente correspondiente. Con esta gestión, con fecha 9 de noviembre designan a las jueces, de la Corte Provincial, que deben analizar el pedido de impugnación presentado.

El 5 de diciembre de 2017, La Corte Provincial establece que no se ha respetado los derechos de la parte demandante y, exige, al Juzgado de lo Civil, que califique la demanda y siga el proceso correspondiente.

Ante la demora a la respuesta de la Corte Provincial, se pone un escrito ante el Juzgado de lo Civil, requiriendo se atienda el caso, con lo que con fecha 5 de marzo de 2018, luego de aclarar dos detalles, que le solicitaron al Abogado, se califica la demanda por parte de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito.

En tal sentido, al cierre de este informe estamos en espera de la notificación que el Juzgado Civil debe realizar al Fideicomiso Portal de Granada y, así lograr que se puede iniciar el proceso que permita sustentar todos los derechos que fueron vulnerados y tengamos la posibilidad de recibir la debida indemnización.

IESS EL EJIDO, Ante la negativa, del Fideicomiso, para poder llegar a un acuerdo de pago, mediante comunicación de 18 de enero de 2017 se solicita a la Fiduciaria nos certifique la existencia de la obligación de pago registrada en los balances del Fideicomiso IESS El Ejido.

La Fiduciaria, con fecha 8 de febrero de 2017, da respuesta a nuestra comunicación, de enero, y manifiesta que dado que existe observaciones respecto a la gestión que habría realizado Proyectar Soluciones no le es posible certificar a la fecha un monto de pago a su favor, sin embargo, adjunta el detalle de las retenciones de cada una de las facturas que se encuentran impagas por un total de USD 278.773,81.

En función a los cambios, constantes, de autoridades en el BIESS, se busca de alguna manera el acercamiento que permita buscar la solución esperada, sin embargo, mediante comunicación de 23 de junio de 2017, AFFV-DLV-003411, La Fiduciaria informa que la Junta del Fideicomiso celebrada el 12 de abril de 2017 a declarado la terminación unilateral del contrato y, por tanto, que por dicha terminación deberá realizarse la respectiva liquidación económica del contrato previa aprobación de la junta.

Mediante escrito, de 29 de junio de 2017, se presenta ante el Fideicomiso la respuesta correspondiente al supuesto incumplimiento recalcando la ilegal y arbitraria liquidación unilateral que el Fideicomiso ha realizado.

Ante las coyuntura de las nuevas autoridades del BIESS, se logra establecer una reunión de trabajo con los representantes de dicha Institución, estableciéndose el espacio para poder exponer de manera clara y detallada la gestión realizada por Proyectar Soluciones y, de esta manera desvirtuar la serie de calumnias, que tanto los representantes del Municipio como la Fiduciaria han emitido en contra nuestra. El ofrecimiento es que una vez verificada la situación se podría revertir la decisión de la junta respecto a la liquidación unilateral del contrato.

Es así que se establece una canal de comunicación y reuniones de trabajo, entre el mes de julio y octubre de 2017 en las que participan todos los actores: Fiduciaria, Municipio, BIESS, Constructor, Fiscalizador y Consultores de las ingenierías. En este foro es posible demostrar de manera documentada la realidad de los hechos y realizar un creó, que con los documentos con fe de presentamos que exhibimos dejamos claramente establecidas las calumnias que han vertido en nuestra contra.

Sin, embargo, como ha sucedido durante los últimos 4 años, se dan cambios nuevamente en las autoridades del BIESS sin poder llegar a concretar el ansiado acuerdo a fin de poder cobrar los honorarios que nos adeudan.

Finalmente, buscando la última posibilidad para llegar al acuerdo de pago, con fecha 16 de enero de 2018 se envía al Fideicomiso una comunicación, PS-BE-01-01-18, a través de la cual solicitamos que se dé cumplimiento al pago de los honorarios, conforme lo indicaron en la comunicación de liquidación, estableciéndose que se realizará la liquidación económica correspondiente. Hasta el cierre de este informe no tenemos respuesta a nuestra comunicación.

En tal sentido, y habiendo agotado todos los mecanismos de búsqueda de un acuerdo, se define el iniciar el proceso de demanda correspondiente, la cual se encuentra en preparación por parte del Abogado Hugo Lara, del Estudio Felix & Lara Abogados, con quienes se espera que al cierre de este informe podamos presentar ya la demanda ante el Juzgado Civil.

Punta Ballena. -

Ante la paralización del proyecto y la falta de pago de parte del Fideicomiso, por la conocida quiebra del Promotor, el Constructor ha realizado una demanda en contra del Fideicomiso a fin de que se le cancele sus acreencias y, la jueza correspondiente a establecido que el Fideicomiso le entregue el terreno como parte de pago de las acreencias del constructor. Este hecho afectaría de manera directa a los restantes acreedores que esperamos el pago de parte del Fideicomiso.

En tal sentido, mediante comunicación de 26 de abril de 2017, el Representante de la Fiduciaria Anefi, convoca a una reunión de trabajo con todos los acreedores del Fideicomiso a fin de buscar las alternativas que permitan precautelar los intereses de todos.

En tal sentido, y luego del análisis correspondiente participamos con el auspicio del abogado externo de la Fiduciaria, Dr. Mauricio Semanate, a fin de presentar la tercería correspondiente, la cual es presentada en el mes de noviembre de 2017.

En dicha tercería se participa en calidad de Promitente comprador y como Proveedor de los servicios de Gerencia del Proyecto por cuyo importe total el Fideicomiso nos adeuda USD 48.000 *aproximadamente*.

En torno a esta situación, en el mes de febrero de 2018, se nos convoca a la audiencia del proceso de juicio entre el Constructor y el Fideicomiso a fin que se establezca nuestra participación a través de la tercería. Producto de esta audiencia y en el desarrollo de la misma, la Jueza establece que ante la duda respecto al avalúo, del terreno del Fideicomiso, que presentó el constructor se realice otra diligencia perital, asignándose, de parte de la Jueza, el nuevo perito correspondiente.

Una vez que se disponga del nuevo peritaje se reinstalará la audiencia y de esta manera se deberá establecer el mecanismo que permita recuperar los valores que nos adeuda el Fideicomiso.

Miraflores. - Una vez que fue liquidado el Fideicomiso Miraflores, en septiembre de 2016, se establece la obligación de pago de nuestras acreencias, registradas en el Fideicomiso, asumiéndola por parte del Propietario del terreno, de manera que nos entrega un abono en efectivo de USD 1.000 y un pagare de USD 7.360 a 6 meses, con este acuerdo se esperaba recuperar dicho valor en abril de 2017.

Una vez vencido el plazo, en abril de 2017, el señor Roberto Fábrega, propietario del terreno, me solicita que le conceda 30 días adicionales a fin de pagar el saldo de la deuda, pedido al que se accede. Sin embargo, una vez vencido el nuevo plazo no tenemos respuesta del señor Fábrega e inclusive no contesta nuestras llamadas telefónicas.

En tal sentido, iniciamos el proceso de cobro de la letra de cambio a través del auspicio del Abogado Wladimir Larco. Dentro de dicho proceso el Juez establece que existe error en la emisión de la letra de cambio, ante lo cual, con la estrategia del abogado se establece el mecanismo de demanda, para lo cual previamente se debe llamar a una mediación en la CCQ.

Es así que mediante invitación de mediación, por parte de la CCQ, de 31 de enero de 2018 se convoca a la Audiencia de Mediación el 8 de febrero de 2018 a las 10H30.

Producto de esta mediación, se llega al acuerdo, mediante acta Extra proceso No 020418, de 8 de febrero de 2018, a través de la cual se establece que el deudor nos cancela USD 7.500, (incluido intereses) con un pago de USD 1.000 el momento de la firma del acta y USD 6.500 para el 19 de febrero. Transcurrido el plazo, efectivamente se concreta el pago de los USD 6.500.

De esta manera, una vez cancelados los honorarios del Abogado, el 5% del valor cobrado, se recupera esta cuenta por cobrar en su totalidad, e inclusive, como se manifestó, incluidos los intereses correspondientes acordados en la mediación.

En el caso del Proyecto La Veranda, se ha venido coordinando, con el Gerente de Arios, la posibilidad de retomar la culminación de los trabajos pendientes a fin de poder recibir la Quintas totalmente culminadas. Lastimosamente, la falta de recursos para mantener una empresa de guardias de

seguridad hace que en el mes de abril de 2017 se de un robo de lo cableado soterrado de la luz eléctrica, cuyo importe llega a un total de USD 60.000.

Apoyando a la gestión del Gerente de esta compañía, se logra escriturar un lote adicional y recibir alrededor de USD 30.000 con lo cual es repuesto parte del cableado robado. Sin embargo, ante la falta de recursos se busca el apoyo de los promitentes compradores de los lotes a fin de establecer una alícuota mensual que permita dar la seguridad a las quintas, sin tener una respuesta favorable. Se buscó la opción de vender, a los promitentes compradores, uno o dos lotes a fin de recibir los recursos que permitan culminar las obras, sin embargo, no existió una respuesta favorable.

Al cierre de este informe, existe prácticamente un abandono del proyecto, ante la falta de recursos por parte del promotor, y se esperaría que alguna respuesta positiva haga que podamos acordar entre los propietarios el mantener el conjunto, caso contrario se iría deteriorando más aun las instalaciones por falta de mantenimiento y no se dispondría de las conexiones del agua y la luz que son las obras que hacen falta.

De igual manera, en el proyecto San Cayetano, el cual nos adeudaría alrededor de USD 60.000, los mismos que no están facturados por no incurrir en el pago del IVA, lo cual está establecido con comunicación dirigida la Fiduciaria en mayo de 2017, hemos venido gestionando las acciones correspondiente para atender los pedidos de gestión tanto técnica como administrativa y operativa en coordinación de la Fiduciaria, a fin de atender las demandas de los clientes, el medio ambiente, la comisaría Municipal y otros que aquejan a un proyecto paralizado.

Se ha planteado la venta de los lotes disponibles en el proyecto, 43, a favor de la Mutualista Pichincha con lo cual se obtendría los recursos necesarios para culminar las obras, entregar los lotes a los compradores y así generar los flujos en el Fideicomiso que permita cobrar nuestras acreencias.

Hasta el cierre de este informa no se logrado aún establecer la venta de los lotes a la Mutualista ya que se encuentra en revisión del presupuesto faltante que permitiría culminar las obras. Esta sería la última opción a fin de rescatar la culminación de la obra, lo cual tiene un grado importante de posibilidad ya que la Mutualista tiene otorga cartera de créditos a los clientes de las dos primeras etapas y además es propietaria de 59 lotes del proyecto, lo cual favorecería a sus intereses.

Esta realidad no ha permitido recibir los recursos que la Empresa espera durante el 2017, lo cual ha obligado a acudir a los financiamientos ya detallados y, a su vez la imposibilidad de generar los ingresos que a pesar de que los servicios ya se prestaron, en Portal de Granada, Punta Ballena, San Cayetano, no se puede generar el ingreso correspondiente.

2. Cumplimiento a Disposiciones de la Junta General de Socios

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Junta de Socios, tanto en lo referente a la parte societaria como a los temas de administración y gestión de la Compañía.

3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias

Se ha constatado que durante el ejercicio económico 2017 se dio cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, al igual que a las resoluciones de la Junta General de Socios. De igual manera se ha verificado que la correspondencia y los Libros Sociales de la Compañía, se conservan de conformidad con las pertinentes disposiciones legales y reglamentarias, efectuando una correcta administración y custodia de los mismos, lo propio se ha realizado con respecto a las obligaciones laborales y tributarias.

4. Estado de Resultados y Proyección de Negocios

En el año 2017, la Compañía generó un ingreso de USD 146.803,85 producto de la prestación de servicios de Gerencia de Proyectos, Control Presupuestario, Comercialización, Administración de Cartera, Planificación de proyectos, Asesorías en estructuración de negocios y otros. Esto no permitió alcanzar el monto de ingresos presupuestado que era de USD 234.934 lo cual generó una pérdida de USD - 15. 783,10. La Disminución de ingresos se generó por no haber podido concretar la reactivación de San Cayetano, el promotor de Parques de Girona no renovó la gerencia del Proyecto para la segunda etapa desde el mes de agosto y el no alcanzar el nivel de ingresos en las ventas de los lotes de El Belén por la crisis que continua en todos los sectores de la población. A continuación, se presenta el detalle de los ingresos por proyecto y servicios prestado.

DETALLE DE INGRESOS POR CLIENTE		
SERVICIO	PROYECTO - CLIENTE	HONORARIO
Gerencia de Proyecto	LA CABAÑA	4.500,00
Gerencia de Proyecto	EL BELEN	57.171,48
Gerencia de Proyecto	PARQUES DE GIRONA	16.050,61
Gerencia de Proyecto	LA PROVIDENCIA	1.800,00
Asesoría Financiera Inmobiliaria	SILVIA PEREZ	11.000,00
Administración de Cartera	MUTUALISTA PICHINCHA	5.860,40
Comercialización	MUTUALISTA PICHINCHA	38.119,99
Control Presupuestario	PMJ ARQUITECTOS	12.000,00
Referidor Negocios - Otros	ENLACE NEGOCIOS F.	301,37
TOTAL INGRESOS		146.803,85

Es necesario ampliar el detalle de los ingresos no alcanzados. En el caso de San Cayetano, al estar el proyecto abandonado de parte del Promotor (Maktradecorp), por el conocido cierre de dicha empresa, como alternativa para poder culminar las obras pendientes del proyecto está la compra de los terrenos de parte de la Mutualista Pichincha, lo cual no se ha dado con la celeridad del caso,

ya que dicha Institución, si bien está interesada, porque le conviene dicha culminación, ha solicitado mucha información técnica y financiera de soporte que tiene que aprobar a través de su directorio.

El proyecto el Belén, a pesar de estar prácticamente culminada la primera etapa y haber solicitado el permiso de venta de los lotes al Municipio de Mejía, desde julio de 2017, esta Institución ha enredado el proceso y, recién en el mes de marzo de 2018 ha dado paso a la escrituración de los lotes, perjudicando notablemente la comercialización de los mismos, ya que mucha gente ha empezado a tener desconfianza al no recibir sus escrituras, adicional a esto, ha existido falta de definición del Promotor actual, Mutualista Pichincha, para la construcción de la casa modelo que permita comercializar lotes con casa, a lo cual se apuntaba en el año 2017 y no ocurrió. Recién en el mes marzo de 2018 han iniciado los trabajos de construcción de las casas modelos lo cual se espera permita generar mayores ingresos por comercialización.

La difícil situación del sector inmobiliario en el Ecuador no acaba de reactivarse, a pesar de que en la consulta popular del mes de febrero ganó la decisión de eliminar la ley de plusvalía, si existe la respuesta de los inversionistas los resultados se podrán ver en el segundo semestre del año, ya que el tema de inversión también tiene que ver con la coyuntura de la situación económica del país, la corrupción y el fuerte endeudamiento con que cuenta el país.

Ante este panorama, la situación del negocio de la Compañía se verá nuevamente disminuido en este 2018, por lo que se debe tomar medidas de optimización de costos y reducción de personal. Por lo que el presupuesto que se presenta para este año se basa en mantener la gerencia del proyecto en el Fideicomiso El Belén, reactivar San Cayetano, llegar a un acuerdo de pago en Portal de Granda y, sobretodo, en poder comercializar las casas del Belén. El no lograr esta meta obligará a tomar decisiones mayores, ya que el nivel de endeudamiento de la compañía no puede ya resistir la falta de recursos. Esta decisión se analizará al final del primer trimestre del año.

Finalmente, expresarle que a pesar de la aguda crisis en el sector inmobiliario, se pudo superar el 2017 con mucho esfuerzo y sacrificio, y que el 2018 debemos continuar con los mismos ánimos y confianza en que las gestiones que realicemos nos permitirán generar los negocios que la Compañía requiere para continuar acrecentando el patrimonio de todos los Socios.

Atentamente,



Jorge Vásquez Egas
Gerente General

POYECTAR SOLUCIONES CIA. LTDA. PROYECSOLUTIONS