

INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

Una vez concluido el año 2013, en mi calidad de Gerente, y como tal representante legal de la compañía, dando cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias ante el Directorio que se reunirá en Asamblea Universal Extraordinaria el día 15 de Marzo del 2014 pongo en vuestro conocimiento un resumen de lo que representó este año para la Compañía.

El manejo presupuestal ha sido realizado con la eficiencia que el caso amerita y muy especialmente porque se trabaja con préstamo de la CFN que hay que manejarlos con suma prudencia en lo que tiene que ver con costos – gastos y una racional utilización de los 3 pilares de un proceso constructivo esto es, en su orden:

- Recursos Humanos
- Recursos Materiales
- Recursos Financieros

Estamos implementando los sistemas optimizados del sector trabajadores, que se han especializado en otras construcciones de envergadura como fue el personal que trabajó en el Puente Buhía – San Vicente y también se les ha proporcionado charlas que alimentan de manera permanente a la integración del ser humano con el proyecto y que alimenta el ego personal y el reconocimiento de la familia y de su entorno donde se desenvuelven que los hace elevar su autoestima al decir “Yo soy parte integrante del Equipo que construye el Hotel”

Para los recursos materiales se lleva un registro de proveedores de diversa índole que mantienen actualizadas sus lista de precios y las adquisiciones que se realizan son estricto apego al cálculo de las necesidades en un tiempo prudencial mínimo de su uso. Así podemos tener una bodega de materiales de rápido consumo y de muy bajo stock. El cual está debidamente ordenado y embodegado con las mejores normas de protección y control objetivo de las existencias.

Para esto existe un control cruzado de adquisiciones que sumadas por ítem deben haber ingresado por bodega y debidas de su cuenta cuando se la utiliza mediante tarjetas kardex y ayuda computacional, verificando diariamente los saldos por muestreo de una manera eficiente y técnica comparado versus presupuesto y cálculos volúmenes y cuantitativo de los materiales que se han incorporado en obra y el rendimiento optimizado de los jornaleros y el resto del personal.

Es así que siempre mantengo la inversión debidamente controlada por debajo de los presupuestos de factibilidad de la obra. $\downarrow$

Terminado todo el trabajo de planificación se procede a la plena ejecución de los siguientes ítem:

- Pintura
- Puerta
- Cubierta de terraza
- Instalación ascensor
- Instalaciones sanitarias
- Instalaciones eléctricas
- Ventanas de aluminio y vidrio
- Generador y transformador
- Calefacción
- Bomba hidroneumática
- GPS – SUM en los caminos
- Cortinas en los ventanales
- Por consumo:**
- Instalación de aire – acondicionado
- Porcelanato en sala de eventos
- Porcelanato en comedor de terraza
- Cocina de sala de eventos
- Cocina de terraza
- Cocina de sector piscina
- Adecuación de hidromasaje
- Adecuación de gimnasio
- Adecuación de sauna
- Adecuación de baño turco
- Adecuación de SSIH. De sala de eventos
- Adecuación de oficina administrativa
- Adecuación de recepción
- Adecuación de hall de acceso al hotel
- Adecuación de escalera de ingreso
- Adecuación de piscina (7)
- Adecuación de cascada
- Adecuación de cubierta – bar – heladería
- Adecuación de alacenas
- Adecuación de closets y muebles
- Adecuación de todo el sub suelo, garaje y otros
- Instalación antideslizante en escaleras (3)
- Instalación pasamanos en escaleras
- Instalación pasamanos en balcones y terrazas
- Instalación parriles de vidrio sala de eventos $\downarrow$

- Instalación ornámica en P.B. del edificio B
- Instalación de cortinas en A - B y anexo
- Instalación lavandería
- Iluminación y control
- Mobiliario - teléfonos - T.V. - computador e internet
- Menaje

Veamos ahora en el Tema de Orden Económico:

La empresa comenzó a funcionar con un Capital Social de \$400.000,00 de los cuales en Terrenos y Edificios en Construcción fue de \$160.000,00 por lo cual los accionistas aportaron con \$ 240.000,00 en efectivo.

Como la Construcción fue avanzando se hizo necesario que los accionistas aportaran para futuras capitalizaciones con \$300.000,00 y más aún los accionistas prestaron hasta Dic 30/2013 \$127.559,00 es recién el 18 de diciembre del 2012 que la Corporación Financiera Nacional hace el 1er. Desembolso de \$450.000,00 del préstamo aprobado por 1'700.000,00 Crédito otorgado a 10 años plazo con 2 años de gracia y al 8,15% de interés anual efectivo. El 2do. Desembolso fue a los 180 días por \$700.000,00 en julio. El 3er. desembolso también a otros 180 días por el saldo de \$550.000,00. Debiendo pagar eso si, los intereses en estos 2 primeros años cada 90 días y debiendo cumplir con ciertos compromisos que se adquirieron a la firma de la operación de crédito solicitada como son entre otros:

- Plan de Inversiones
- Cronograma y formas de desembolso.
- Uso del crédito.
- Porcentaje a cumplir del financiamiento.
- Cobertura de las garantías previas a los desembolsos.
- Detalle de los bienes que garantizan el crédito y su avalúo, libres de todo gravamen.

Con respecto al desarrollo del proceso constructivo puedo afirmar que se han cumplido con todas las obligaciones laborales con el personal que ha trabajado así como la afiliación al IESS, con la Superintendencia de Compañías como en el Servicio de Rentas Internas, a excepción de una pequeña cifra que corresponde a Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar Minimas.

Hasta el 31 de diciembre en el Estado Financiero:

En lo que tiene que ver el Balance General dice \$1'975.917,08 menos el ingreso procedente del 1er y 2do Desembolsos de CFN \$1'150.000,00.

Significa que los accionistas por medio de la empresa han invertido la suma de \$825.917,08.

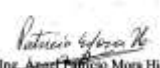
Espero que el 2014 se presente más favorable a fin de continuar con nuestras actividades constructivas y empezar a dar el servicio de Hospedaje a los Turistas y Extranjeros. Así ✓

como también nos sitúan el 3er Desembolso de \$550.000,00 para terminar lo presupuestado. Cuya documentación de soporte y reposición reposan los informes favorables en la Gerencia de la CFN para autorizar la T.T.

Por la colaboración que han sabido brindar a mi gestión, reciban mis sentimientos de consideración y estima.

Buena de Caráquez, 14 de marzo del 2014 ✓

Atentamente


Ing. Angel Pineda Mora Hidalgo
GERENTE GENERAL DE MARVELKA SA