

Cuenca, 30 de Abril del 2013

Señores

**ALIANZA DISEÑO Y CONSTRUCCION**

**ALIDICONS S.A**

Ciudad,

De mis consideraciones:

Mediante la presente cúmpleme presentar el informe de labores realizadas en la Constructora Alianza Diseño y Construcción ALIDICONS S.A, durante el ejercicio fiscal 2012.

Como es de su conocimiento en la reunión de socios anterior se informó sobre el esquema del proyecto.

Se solicitó al Ilustre Municipio de Cuenca mediante el departamento de aprobación de planos realizar una reforma del proyecto del Condominio y basándose en la en la densidad neta de la vivienda, se puede construir 21 viviendas habitacionales con los respectivos retiros, la reforma fue aprobada 10 de diciembre del 2012, y el permiso de construcción el día 27 de diciembre del 2012, la construcción quedo aprobada de esta manera según formularios de aprobación de la reforma y permiso de construcción.

#### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

- El proyecto tiene un área total de 2202.12 m<sup>2</sup>.
- Área útil del terreno 1876.16 m<sup>2</sup>.
- Área de afección 325.51 m<sup>2</sup> (actual vía de acceso al terreno)
- El proyecto tiene dos bloques de 3 pisos cada uno.
- Área de suelo.  
La superficie del piso será 695.44 metros cuadrados, en el primer piso será 773.02 metros cuadrados y el segundo piso de 701.21 metros cuadrados.
- Número de viviendas por unidades de la planta / vivienda.  
El proyecto consta de 15 unidades de vivienda, 6 departamentos de dúplex.
- Número de plazas de parqueadero  
El proyecto cuenta con 21 plazas de parqueadero por cada unidad de vivienda.
- Área de zona verde del proyecto.  
Este proyecto consta de una superficie total de 198,64 verdes metros cuadrados.
- Tipo de intervención: Nueva
- Fecha prevista de inicio de la construcción u operación.  
Se planea iniciar la construcción de 27 de diciembre 2012

#### AVANCE DE OBRA

- Adjunto encontraran el porcentaje de avance de cada vivienda habitacional junto con un estimado a lo que cuesta la terminación del 100%, tomen en cuenta que existen la mayoría de los dúplex sin los terminados, ya que es favorable para la compañía que estos terminados escojan los clientes al gusto de ellos y paguen por cualquier extra que escojan favoreciendo un porcentaje de ganancia a la compañía, los porcentajes que no lleguen al 100% pero el costo esta en 00,00, es porque los rubros ya se encuentran cancelados a los contratistas. Aparte de los departamentos y dúplex tenemos las áreas comunales como el parque infantil, cancha de juegos y el gimnasio.

#### CLIENTES NOVEDADES

- A1.- SR CRISTIAN GARCIA

El cliente al momento, tiene pagado el 30% del la vivienda, está efectuando el trámite del préstamo hipotecario con el BIESS.

- A9.- SRA CLEMENCIA AMAY

La clienta no pudo cumplir con el pago de la vivienda, al igual que la compañía Alianza no cumplió con la entrega de sus respectivas escrituras ya que todavía se encuentra esta vivienda hipotecada por falta de liquidez, llegamos con la cliente a mutuo acuerdo de la devolución del depósito entregado 14mil dólares, dejando así nula la promesa de compra y venta sin derechos de reclamo en un futuro por ningunas de las partes. El precio de venta fue de \$46,990 y el precio actual que será vendido es de \$60,000.

- A5.- SRA GRETNA CASTAMBURY

La clienta falto al compromiso de pago estipulado en la promesa de compra y venta realizada en febrero del 2013, donde tenía que realizar un segundo pago en Junio del 2013 de \$20,000 dólares, la cliente no tiene el dinero para cumplir con el contrato, se llegara a un acuerdo con la Sra. Gretna para la devolución del dinero (27mil dólares) por parte de la compañía Alianza que corresponde al depósito del 30% del valor de la vivienda que entregó la cliente en Febrero del 2013, dicha promesa de compra y venta tiene una estipulación a favor, donde dice que se le devolverá su depósito en caso que ella no pudiera cumplir con el compromiso. La clienta se comunico desde los Estados Unidos pidiendo una extensión para el pago de compromiso, la petición fue negada por conveniencia de la compañía.

La vivienda regreso al mercado para su venta, el precio de venta anterior fue de \$90,000 dólares, en este momento se revendió a la Sra. Marcia Cabrera por el valor de \$111,500 dólares.

- A5.- SRA MARCIA CABRERA

Esta clienta fue dueña en un principio del apartamento A10, pago en efectivo \$58mil dólares hace aproximadamente 7 meses atrás, por no tener listo el apartamento de la nueva torre se convenció de comprar el dúplex A5 anteriormente de la Sra. Gretna Castambury mencionada anteriormente, por \$110 mil dólares, \$20mil dólares más de la anterior compradora.



- **B12.- SRA LILIA IDROVO**

La cliente realizó una promesa de compra y venta con Alianza el 21 de Diciembre del 2012 por el valor de \$45 mil dólares americanos, la cliente realizó un depósito del \$22,500 quedando un balance a cancelarse de \$22,500 el 21 de Diciembre del 2013 con una multa de \$4mil dólares a la parte que no cumpliera el contrato.

Tenemos que tomar en cuenta que la vivienda B12 se encuentra en un **0%** de avance.

- **B3.- SRA AIDA ASTUDILLO**

La cliente fue recomendada a través de su hija la Sra. María Elizabeth Álvarez " Novia del Arquitecto Mendoza" el cual se puso como representante de la compradora y pidió algunos cambios en los terminados del departamento, como por ejemplo:  
cambio de los inodoros - cerámica en baños - la colocación de la cerámica en los patios y calefón, estos cambios tiene un costo los cuales se deben restar del crédito de los materiales no usados por la compañía Alianza y la diferencia se aplicará un crédito para la parte favorecida.

El Arquitecto exige que las mejoras realizadas en dicha vivienda no sean cobradas a la cliente y que la compañía se rija a los rubros designados por el arquitecto, por otro lado existe un balance de \$11,020 dólares, los cuales el Arquitecto afirma ser incorrecto ya que declara haber entregado el dinero en efectivo y en la obra al socio #3 el Sr. Eduard Celis dejando un balance por pagar por parte de la cliente de \$7,500 dólares valor que no cuadra en las cuentas de la Compañía.

## **INVENTARIO**

Adjunto:

- Lista de materiales en bodega que se usaran para los terminados de las viviendas.

## **GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Adjunto:

- Adjunto envió detalle de gastos actuales con un comparativo de gastos del año 2012

## **PRESTAMO BANCARIO**

Como todos sabemos que por falta de fondos de parte de Alianza se acudió a la Institución Financiera (BANCO PICHINCHA) donde se adquirió un préstamo por el valor de \$300.000,00 dólares, a un interés del 11.25% a un plazo de 180 días, con un derecho de renovar el préstamo no más de tres veces, con un abono del 10% del balance del préstamo, para esto fue hipotecado en su totalidad la obra como garantía del préstamo, esto nos dio paso a no tener que parar la obra cumpliendo así los compromisos.

El primer reembolso del préstamo fue de \$200,000.00 dólares acreditados a la cuenta de Alianza el 1

de Julio del 2012, los \$100,000 dólares restantes fueron acreditados a la cuenta de la compañía el 20 de Septiembre del 2012.

El primer reembolso fue renovado a los seis meses en enero del 2013, abonando un pago de \$20,000.00 para su renovación, quedando un balance de \$180,00.00 en el primer préstamo, y el segundo reembolso fue renovado el 20 de marzo del 2013, con un abono de \$15,000.00 dólares para su renovación, quedando así un balance de \$85,000.00 dólares, dando un balance entre los dos préstamos por pagar de \$265,000.00 dólares, para fines del mes de Julio del presente año se vence el primer préstamo para su segunda renovación demandando un pago de \$18,000.00 dólares para su ejecución y el segundo préstamo para el 20 de septiembre del presente año con un pago obligatorio de \$8,500 para su renovación.



**ING. DIEGO PONCE BRITO**  
**GERENTE GENERAL**