

DUGOLER S.A. INFORME DE GESTIÓN DEL AÑO 2011



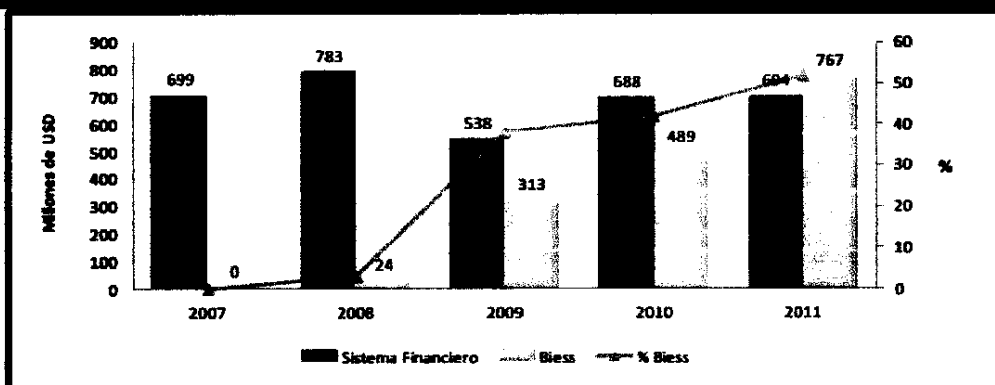
Señores Accionistas:
De DUGOLER S. A.

Señores accionistas reciban un cordial saludo, me corresponde reiterarles que todas las acciones y actividades ejecutadas por esta administración, han estado y estarán encaminadas al logro integral del objetivo propuesto por la compañía, los mismos que se están cumpliendo satisfactoriamente.

Entorno económico de Dugoler S.A.

El sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Guayaquil sigue manteniendo el ritmo creciente de los últimos tres años, gracias al impulso que mantiene el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de financiar la vivienda.

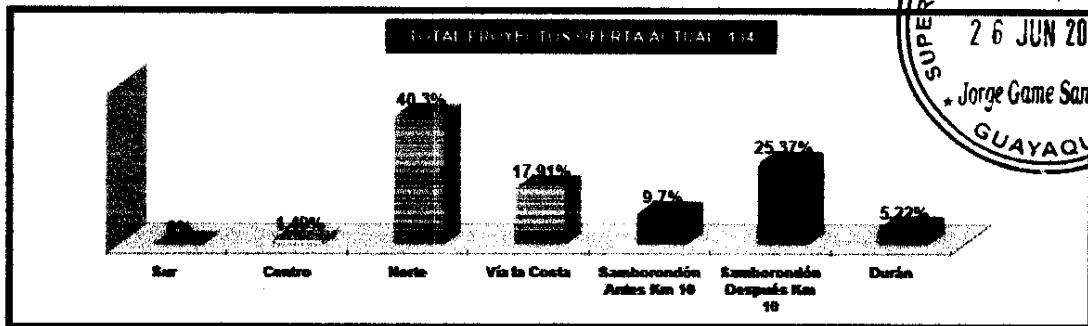
Monto de Créditos Hipotecarios Colocados entre los Años 2007 – 2011 a Nivel Nacional



Fuente: BIESS y Superintendencia de Bancos y Seguros Ecuador

El monto de créditos otorgados por el BIESS (IESS) pasó de 0 en el año 2007 a 767 millones de dólares en el año 2011, que representan el 53% de los créditos hipotecarios del Sistema Financiero Nacional.

Según datos de la empresa Marketwatch a diciembre de 2011 el mayor porcentaje de la oferta actual de vivienda en conjunto (Casas-Departamentos), se encuentra en los sectores del Norte y vía Samborondon, donde existe el mayor número de proyectos y unidades disponibles de la ciudad de Guayaquil.



En los cuatro últimos semestres se ha notado un crecimiento del número de proyectos que se venden en planos; en el primer semestre del 2010 el 35.96% de los proyectos se vendían en planos, en el segundo semestre del mismo año la oferta paso a 41.38%, en el primer semestre del 2011 la oferta fue del 48.31% y al final del segundo semestre del 2012 la oferta se estableció en el 47.76%.

De los datos recabados por Marketwatch, existen a diciembre de 2011 una oferta total de 134 proyectos en la ciudad, de los cuales el 17.91% están ubicados en la vía a la costa, con un estimado de consolidación del 30%.

Esto nos hace prever que aun falta mucho por desarrollar ya que el déficit de vivienda de la ciudad se proyecta en 75 mil viviendas mas las necesarias para cubrir el crecimiento poblacional que sumarian unas 25 mil dan una demanda insatisfecha de 100 mil viviendas anuales.

Dado este análisis la empresa decidió emprender el proyecto en el km 21 vía a la costa denominado "Urbanización Altos del Crieel".

INFORMACION AVANCE DUGOLER S.A.

ADMINISTRACIÓN

La empresa inicio sus operaciones en octubre de 2011, con la compra de un terreno en la vía a la costa, a la fecha se ha realizado la legalización del terreno y ya se cuenta con las escrituras del terreno debidamente registradas en el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Guayaquil.

Se contrato los servicios del Arq. David Nurnberg para que se encargara de realizar todo el trámite en el Municipio de Guayaquil y se puedan obtener los permisos correspondientes para la construcción del proyecto Altos del Crieel.



A la fecha ya contamos con el anteproyecto urbanístico y arquitectónico aprobado en el Municipio de Guayaquil, se ha realizado la solicitud de categorización por parte del Ministerio del Ambiente cuya categoría dada es B, es decir que el proyecto necesita contar una Licencia Ambiental para poder desarrollarse, el informe de impacto ambiental lo está realizando la empresa Asambla S.A., con mucha experiencia en el ámbito.

Los impuestos y tasas relacionadas al proyecto ya se encuentran debidamente cancelados, los diseños y estudios iniciales han sido realizados por el Arq. Nurnberg y presentados a las distintas instituciones de servicios básicos como Interagua, quienes ya realizaron el informe favorable de servicio y plantearon algunas observaciones al diseño, mismas que ya fueron corregidas y aceptadas; así mismo la empresa eléctrica ya nos entregó el certificado de factibilidad del servicio.

A mediados del año 2012 se empezará con el proceso constructivo de la parte urbanística una vez conseguido los permisos de movimiento de tierra que otorga el Municipio de Guayaquil.

Se está montando la oficina de ventas en el Edificio Crieel Bussines Center, la misma que contará con todas las facilidades de atención al público para brindar la información necesaria del proyecto.

CIFRAS AÑO 2011

En virtud de que la compañía tiene pocos meses de funcionamiento y operatividad, la misma que se ha basado en la consecución de los estudios de factibilidad, permisos y diseños, el movimiento financiero de la misma no ha sido significativo, por lo que a continuación podrán ver las cifras del Balance General.

ACTIVO:

El activo corriente básicamente está formado por los recursos que al cierre del año se mantenían en caja chica, bancos y en el fondo rotativo de obra, para cubrir los gastos a realizarse en los diseños y estudios.

Las cuentas por cobrar son los anticipos dados por los estudios.

**DUGOLER S.A.****BALANCE GENERAL
DICIEMBRE del 2011****ACTIVO**

1.1	ACTIVO CORRIENTE		998,553.18
1.1.01	FONDO ROTATIVO		94,056.87
1.1.01.01	CAJA	800.00	
1.1.01.02	BANCOS	41,141.87	
1.1.01.03	FONDO ROTATIVO DE OBRA	52,112.00	
1.1.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		33,176.40
1.1.03.03	CONTRATISTAS	32,000.00	
1.1.03.05	SERVICIO DE RENTAS	176.40	
1.1.03.06	DEUDORES VARIOS	1,000.00	
1.1.05	INVENTARIOS		871,319.91
1.1.05.01	OBRAS EN PROCESO	6,479.00	
1.1.05.03	TERRENO PROYECTO ALTOS DEL CRIEEL	864,840.91	
	TOTAL ACTIVO		998,553.18

PASIVO

2.1	PASIVOS CORRIENTES		638.18
2.1.05	IMPUESTOS POR PAGAR		638.18
2.1.05.01	RETENCIONES POR PAGAR	638.18	
2.2	PASIVOS A LARGO PLAZO		148,115.00
2.2.02	OBLIGACIONES NO BANCARIAS		148,115.00
2.2.02.01	ACREEDORES VARIOS LP.	148,115.00	
	TOTAL PASIVO		148,753.18

PATRIMONIO

3.1	CAPITAL		849,800.00
3.1.01	CAPITAL		849,800.00
3.1.01.01	CAPITAL SOCIAL	800.00	
3.1.01.02	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	849,000.00	
	TOTAL PATRIMONIO		849,800.00

TOTAL ACTIVO 998,553.18**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** 998,553.18EDWARD MORA S.
GERENTE GENERALHILDA CASTRO VALDEZ
CONTADOR

El inventario registra el costo del terreno mas los costos de legalización e impuestos.

PASIVO:

El valor del pasivo básicamente se debe a retenciones por pagar al SRI y a la cuenta por pagar a largo plazo a los accionistas por los valores entregados para cubrir las necesidades de liquidez de la fase inicial del proyecto que contempla publicidad, montaje de oficina y tramites legales.

PATRIMONIO:

El valor del patrimonio se da por el aporte del terreno por parte de los accionistas, valor que se incrementara o disminuirá en base a la tasación que se realizará a mediados de año con el fin de poner a valor de mercado la propiedad.

Las cifras presentadas muestran una empresa económicamente estable y sólida que no tiene problemas para solicitar créditos a las Instituciones del Sistema Financiero y garantizar el avance y sostenibilidad del proyecto, para beneficio de sus asociados.

Cabe señalar que la empresa por ser nueva nace ya con el sistema de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. El personal contratado que aun es mínimo, ha sido contratado por el sistema de contrato por tarea, ya que este grupo de personas laborara con el único objetivo de sacar adelante el proyecto urbanístico Altos del Crieel, al finalizar el mismo en tres años, se delinearara el rumbo a seguir y se contratará nuevo personal, por lo que no se hace necesario crear una cuenta de Provisión por Jubilación Patronal.

AGRADECIMIENTOS.

Agradezco a todos los asociados, y a todos los empleados su apoyo entusiasta y dedicación responsable que permitieron el logro de estos resultados positivos.

Atentamente,

ECO. EDWARD MORA SOSA.
Gerente General.

