

INFORME ANUAL DE GERENCIA POR EL AÑO 2013
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA
HAKUSAISERVICE S.A.

OBJETIVOS PREVISTOS.-

El principal objetivo previsto para el año 2013 ha sido el desarrollo del proyecto de construcción del edificio denominado "LENNON" el cual al cierre del ejercicio económico presentó un avance de obra, considerando únicamente costos directos, de aproximadamente el 50%.

En relación con la venta de las oficinas y locales comerciales, tomando en cuenta el área útil del proyecto, el nivel de ventas alcanzó el 70%, cifra que estuvo dentro del objetivo planteado para el año 2013.

Para el año 2014 se tiene previsto concluir con el proyecto de construcción entre los meses de agosto o septiembre y alcanzar el cien por ciento de las ventas al término del proyecto.

ESTADOS FINANCIEROS.-

ACTIVO:

Al 31 de diciembre de 2013, los activos de la compañía ascendieron a USD 4.175.839, representado principalmente por el proyecto de construcción denominado LENNON, el cual se encuentra ubicado en la Avenida 6 de Diciembre y calle Pedro Ponce Carrasco de la ciudad de Quito.

Al cierre del ejercicio económico 2013 la inversión en el proyecto alcanzó a USD 3.476.687 representando el 83.26% del total del activo. Fondos disponibles con un saldo de USD 474.755, cuentas por cobrar con USD 224.396 y equipo de computación con USD 1.352, representan el restante 16.74% del total del activo.

A continuación se presenta el detalle de la inversión en el proyecto LENNON:

DETALLE	VALOR EN USD
Terreno	720,000
Costos directos	2,411,937
Costos indirectos	344,750
TOTAL	3,476,687

PASIVO:

Los pasivos de la compañía alcanzaron al cierre del año 2013 a USD 3.656.677, los anticipos recibidos por parte de los clientes por concepto de compra de inmuebles representaron el 39.74% y su saldo alcanzó a la suma de USD 1.453.193.

El pasivo a largo plazo representado por la obligación adquirida con el Banco del Pacífico por la suma de USD 1.500.000, representó el 41.02% del total del pasivo y el restante 19.24% correspondió a préstamos de accionistas, cuentas por pagar proveedores y obligaciones con la administración tributaria.

A continuación se presenta un resumen de la composición de los saldos a diciembre 31 de 2013:

DETALLE	VALOR EN USD
Anticipo de clientes	1,453,193
Cuentas por pagar varias	27,314
Obligaciones Administración Tributaria	6,170
Cuentas por pagar accionistas	670,000
Obligaciones con instituciones financieras	1,500,000
TOTAL	3,656,677

PATRIMONIO:

En relación con el patrimonio de la compañía, al 31 de diciembre de 2013, alcanzó a la suma de USD 519.162 representado principalmente por el aporte para futuras capitalizaciones realizado por los accionistas en la suma de USD 550.000. Hasta la presente fecha, se encuentra en trámite el aumento de capital en la Superintendencia de Compañías.

GASTOS Y RESULTADOS EJERCICIO:

Durante el año 2013, la compañía registró gastos generales representados principalmente por suministros y materiales de oficina, honorarios, contribuciones e impuestos, servicios y otros, cuyo saldo alcanzó a la suma de USD 15.643; este valor es igual al resultado negativo alcanzado en el ejercicio 2013, registrado en la cuenta patrimonial.

Considerando que el resultado del ejercicio económico 2013 fue negativo, no aplica una recomendación sobre el destino de las utilidades.

DISPOSICIONES JUNTA GENERAL ACCIONISTAS.-

Todas las disposiciones impartidas por la Junta General de Accionistas han sido cumplidas y se ha mantenido informados a los señores accionistas sobre la situación de la compañía, fundamentalmente en los aspectos financieros, administrativos, laborales y legales.

NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL.-

La Compañía ha dado cumplimiento con las normas establecidas mediante la Resolución No. 04.Q.II.001, publicada en marzo 10 de 2004, y que tiene relación con las disposiciones sobre Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.

HECHOS RELEVANTES.-

Como hechos relevantes más significativos se debe mencionar lo siguiente:

La Unidad de Análisis Financiero acreditó al Oficial de Cumplimiento de la Compañía y realizó la creación del usuario para enviar el reporte de las operaciones requeridas por este Organismo de Control, relacionadas con depósitos y transacciones que superen el límite establecido o que sean calificadas como operaciones inusuales. A partir de junio de 2013, se han presentado todos y cada uno de los reportes ante la UAF y los informes estadísticos ante la Superintendencia de Compañías.

En relación con la actividad inmobiliaria, en el Registro Oficial No. 146 del 18 de diciembre de 2013 se publicó la Resolución No. SC.DSC.G.13.014 de la Superintendencia de Compañías, por la cual se emite el REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA y los aspectos más importantes que se deben observar en esta actividad entre otros son: los requisitos que se deben cumplir en forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario, la obligación de constituir un fideicomiso mercantil en el caso de que se requiera recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos y abstenerse de realizar cierto tipo de actividades como suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.

RECOMENDACIONES PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-

Considerando que durante el año terminado en diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 mediante la cual expide las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, así como establece que dentro de la estructura organizacional de la empresa se debe nombrar un Oficial de Cumplimiento que aplique las políticas para prevenir este tipo de delitos, se recomienda a la Junta General nombrar al Oficial de Cumplimiento para que obtenga la calificación en el Organismo de Control.

Finalmente, agradezco a los señores accionistas y al Presidente de la Compañía por todo el apoyo prestado y aspiro a concluir con éxito el gran proyecto denominado "LENNON".



Juan Fernando Martínez

GERENTE GENERAL