

INFORME DE GERENCIA

Sres. Socios:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y en el Estatuto de HORMIGONERA LOJA HORMILOJA CÍA. LTDA., a nombre de la Presidencia y Gerencia de la misma, pongo a vuestro conocimiento el presente informe de labores, correspondiente al periodo económico comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2013.

Aspectos Administrativos.-

Los trámites relacionados a la obtención de la Licencia Ambiental se continuaron realizando habiéndose obtenido finalmente su emisión el 15 de Febrero de 2013, inmediatamente se procedió con ese documento a tramitar: Aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción en el Municipio de Loja; adjudicación de aprovechamiento de aguas de quebradas El Trigal y El Chilco; permiso para realizar desbroce y quema controlada en área a ocupar con infraestructura; realización del Proyecto Eléctrico. En el mes de Marzo se inició la construcción de las obras de infraestructura, de lo cual se informará más adelante.

Para el montaje de la Planta se contó con el asesoramiento de Ecualex a través de sus técnicos e igualmente con el asesoramiento de técnicos de HOLCIM que incluso posibilitaron una visita a las instalaciones de su Planta Hormigonera en la Ciudad de Cuenca.

La puesta en marcha de la Planta Hormigonera a partir del 1 de Agosto de 2013, implicó la necesidad de convocar, seleccionar y capacitar al personal requerido, tanto para atención al público en oficina como para la operación de la planta hormigonera y entrega del material en obra. El personal incorporado comprendió a más del Gerente General y del conserje que ya estaban en funciones:

- 1 Atención al público-Ayudante de contabilidad
- 1 Jefe de Planta
- 1 Inspector/supervisor/Asesor Técnico
- 1 Operador de Planta de Hormigón
- 3 Choferes de mixer
- 1 Operador-Chofer de autobomba o bomba-grúa
- 1 Operador de cargadora frontal
- 1 Trabajador de producción (ayudante de operador de Planta de Hormigón)
- 2 Operadores de equipo liviano (vibradores y regleta vibratoria)
- 1 Guardia Nocturno

El personal seleccionado fue capacitado en el área correspondiente por los técnicos de Hyundai proveedores de vehículos mixer, y por los técnicos de ECUAEX, empresa a la que se le adquirió la Planta Mezcladora y la bomba-pluma. En términos generales el personal seleccionado ha cumplido con las expectativas y necesidades de la empresa, existiendo adicionalmente una estabilidad laboral del 80 % que ha permitido un funcionamiento aceptable de la misma. Como es de conocimiento de todos los Sres. Socios, en el área de contabilidad la empresa no ha podido superar el problema existente respecto a tener datos contables oportunamente a fin de que se conviertan en una herramienta de apoyo para la toma de decisiones, si bien la Dra. Gladys Toro

tiene un conocimiento cabal de los procesos, esta información no es oportuna en el tiempo; en diversas formas y circunstancias se le ha hecho notar que el retraso que lleva en la presentación de cuentas dificulta tomar decisiones respecto a costos reales de los hormigones, igual que trámites que se realizan en Bancos, en la CFN, Superintendencia de Compañías, etc. Sin embargo su ofrecimiento de que en los próximos días está por igualarse nunca se cumple, en una reunión que se mantuvo con la presencia del Presidente de la empresa, se le ofreció pagar una asistente que le ayude en llevar la contabilidad, que determine los parámetros que requiere para la adquisición del software, es decir facilitarle herramientas de trabajo que puedan agilizar los resultados que debe presentar, pero no ha sido posible, ella me ha expresado su desconfianza de contar con ayudantes que pudieran realizar mal el trabajo, que ella necesitaría trabajar y entrenar una persona por largo tiempo a fin de encargarle trabajos de confianza como lo es que ella realiza. La necesidad de hacer más operativa la empresa, requirió se realice una reforma a sus estatutos, que están actualmente vigentes, la reforma establece una vicepresidencia que en la actualidad es desempeñada por el Dr. Federico Puertas.

La implementación de la Planta Hormigonera implicó adicionalmente la contratación de un silo para almacenamiento de cemento (9 de Mayo de 2013); la realización de un contrato con HOLCIM para la provisión de cemento (26 de Julio de 2103); contratar el transporte del cemento desde la fábrica en Guayaquil hasta la Planta, realizar un convenio con Gasolinera Abendaño Briceño Cia. Ltda. para la provisión de combustibles; rentar local para el funcionamiento de la oficina de la empresa y realizar el montaje y equipamiento de la misma; matriculación de vehículos; asegurar vehículos y maquinaria contra todo riesgo; tramitar exoneración de impuestos para matriculación de vehículos; matriculación de maquinaria en el Ministerio de Transportes y Obras Públicas, contratar rastreo satelital de vehículos, igualmente fue necesario contactar proveedores de materiales áridos y contratar el análisis de los mismos en el laboratorio de materiales de construcción Suelos & Pavimentos para así realizar el diseño de hormigones con diversas resistencias en base a los materiales con los que actualmente trabaja la planta. La prestación de servicios al cliente requirió adicionalmente adquirir vibradores, regleta vibratoria, tubería para bombear el hormigón cuando la bomba-grúa no tiene el alcance que la entrega del hormigón en obra requiere o se dificulta por la presencia de barreras físicas.

En el mes de Agosto la empresa tuvo que calificarse como Generadora de desechos peligrosos.

Por otra parte en dos ocasiones se han mantenido conversaciones tendientes a negociar con el Hno. Mariano, Presidente de la Fundación Álvarez, un precio aceptable para la adquisición del terreno en el que se encuentra ubicada la Planta Hormigonera, sin que se haya podido llegar a un resultado satisfactorio, puesto que plantea se le adquieran 3 lotes con una superficie de 34.362,03-m² y no únicamente los 23.488,64 correspondientes a los lotes # 14 y 15 que actualmente ocupa la planta y medidos de orilla a orilla de quebradas, sin descontar las franjas de 15 m de ancho que legalmente serían de propiedad del estado.

No es por demás indicar que para la realización de trámites legales en el Municipio de Loja, en los que era indispensable legitimar la propiedad de los terrenos en los que está instalada la Planta hormigonera, HORMILOJA tuvo que realizar, para sus dueños la Comunidad Marista, todo el trámite pertinente, incluso consiguiendo documentación en una de las notarias de la Ciudad de Quito.



La necesidad de disponer de Energía Eléctrica para el funcionamiento de la maquinaria y servicio en la Guardiana obligó a realizar una serie de proyectos con distintos profesionales del ramo, los mismos que no pudieron ser concretados ya sea por falta de financiamiento o por haberse puesto en vigencia la normativa que prohíbe en las zonas urbanas y de ingreso a centros poblados, tender redes eléctricas aéreas. Igualmente se desarrollaron acciones tendientes a la adquisición de un generador, las mismas que se interrumpieron ante la posibilidad de poder concretar el proyecto eléctrico cotizado por el Sr. Francisco Calva y que parte de la vía nueva a Cuenca.

HORMILOJA en la actualidad está registrada en Compras Públicas con la finalidad de poder participar en concursos promovidos por el sector público.

Construcción Planta.-

En el mes de Marzo, una vez aprobados los planos en el Municipio de Loja, se dio inicio a los trabajos concernientes a la construcción de la infraestructura, los mismos que desde el punto técnico y de manejo económico estuvieron a cargo del socio Ing. Julio Valdivieso B., con un costo de \$ 76.266,68, trabajos sobre los que en las diversas reuniones de Directorio, se informó a los socios prácticamente en forma semanal. Luego de la puesta en funcionamiento de la hormigonera, se han ejecutado los siguientes trabajos, los mismos que no están sumados al costo de infraestructura anterior, y que se resumen en: iluminación de la planta (depende de que esté funcionando en ese momento el generador); plataforma para lavado de vehículos; plataforma prevista para ubicar el generador que estaba por adquirirse en IASSA; empaste y colocación de lavabos en baños; colocación de malla electro-soldada alrededor de caseta de generador; Plataforma y cubierta de bodega; Colocación de caseta de guardián al ingreso a la planta;

En el mes de Julio se inició la instalación de la Planta Mezcladora; Silo para almacenamiento de cemento; bomba para la dotación de agua y más elementos que complementan la infraestructura y equipamiento de la Planta, lo cual demandó un gran esfuerzo de quienes estuvimos a cargo del traslado de la planta, montaje, puesta en funcionamiento, pruebas e inicio de operaciones de la Planta Hormigonera. Los primeros días de funcionamiento nos topamos con una serie de inconvenientes e inclusive con la desprogramación del software de la planta, situación que con la colaboración de los técnicos de ECUAEX pudo superarse y que en la actualidad con la experiencia hasta aquí adquirida por el personal de la empresa, nos permite ir solventando problemas que cotidianamente se presentan, algunas veces con asesoramiento técnico vía telefónica y en otras con el valioso aporte del Sr. Rene Sarmiento, quien realiza, bajo la modalidad de trabajos por obra cierta, el mantenimiento mecánico y eléctrico, esto último a un nivel limitado, de las instalaciones y equipos de HORMILOJA.

Los trámites realizados en la matriz del Banco del Austro, en la Ciudad de Cuenca, posibilitaron que se concreten los préstamos requeridos para la adquisición de vehículos mixer y camión por montos de \$ 200.000,00 (07-03-2013) y \$ 120.000,00 (19-04-2013) a estos préstamos se sumó el realizado en la Cooperativa de Ahorro y Crédito "La Fortuna" por un monto de \$150.000,00, con lo que se complementó el financiamiento para la cancelación de la bomba-pluma y obras de infraestructura. A finales del mes de Agosto la empresa adquirió un camión para el traslado de tubería y más herramientas manuales que se requieren, así como trasladar a parte del personal de la empresa desde las instalaciones de CAFRILOSA hasta el sitio de ubicación de la Planta Hormigonera. La carga financiera que significa para la empresa el pago de los dividendos en



relación a los ingresos que por concepto de ventas tiene la empresa, impulso a buscar un financiamiento más blando a través de un crédito en la CFN, para lo cual la empresa realizó los trámites pertinentes a fin de hacerse precalificar y por otra parte autorizó al Gerente General para que se obtenga un préstamo de hasta \$ 700.000,00, al momento se encuentra pendiente de entregar la documentación que servirá de garantía y que debe ser entregada por cada uno de los socios.

La maquinaria y vehículos adquiridos tanto en Ecualex como en Autohyund-Cuenca, han registrado problemas mecánicos que han requerido reparación, lo cual ha implicado el traslado desde Quito o Cuenca de los técnicos encargados del mantenimiento en concordancia con las garantías que tienen esos equipos.

El Directorio Ampliado de la empresa prohibió expresamente al Gerente otorgar certificados o promesas sobre alquiler de maquinaria, puesto que se pone en riesgo la exoneración de impuestos para la matriculación vehicular dada por el SRI.

Aspectos Económicos.-

En el aspecto económico es necesario indicar que en Junta Extraordinaria de Socios celebrada el 10 de Junios de 2013 los socios de la empresa decidieron realizar un aumento de capital de \$ 419.000,00 CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL DÓLARES 00/100, tramitándose en la actualidad su legalización en la Superintendencia de Compañías y posteriormente en el Registro Mercantil. La necesidad de aliviar la carga bancaria que al momento tiene la empresa, ha impulsado a iniciar los trámites tendientes a conseguir un préstamo en la CFN a 7 años plazo y con uno de gracia y a un interés que es muy conveniente para la empresa y que está alrededor de 9,569%.

La Junta General de Socios de la Empresa se ratifica una vez más en la resolución de prohibir todo tipo de contribuciones, donaciones o auspicios, salvo que estas hayan sido expresamente consultadas y aprobadas en reunión de Directorio.

PRESUPUESTO OPERATIVO DE LA EMPRESA

Permisos y otros	2.000,00
Patente municipal	1.700,00
Matriculas vehiculos	8.100,00
Soat	750,00
Matriculación MOP	1.400,00
Rastreo Satelital	1.100,00
TOTAL	15.050,00

INVERSIONES

Terminación Construcción bodega	5.500,00
Ampliación tanque de agua	3.000,00
Colocación Tajamares	1.000,00
Arreglo de silo viejo y adaptación	2.000,00



Proyecto Eléctrico	36.000,00
Adquisición bomba estacionaria	15.000,00
Plan de seguridad cámaras-reloj	3.000,00
Adquisición Mixer u olla	40.000,00
Cargadora frontal	40.000,00

TOTAL 145.500,00

Presupuesto operacional.-

Cemento	\$	515.000,00 (promedio mensual de ventas 1.200 m3)
Áridos	\$	225.000,00
Aditivos	\$	60.000,00
Combustible	\$	20.500,00
Mantenimiento	\$	20.000,00
Llantas	\$	25.000,00
Mantenimiento pla-g	\$	3.000,00
Oficina	\$	2.000,00
Publicidad	\$	10.000,00
Comisión ventas vend.	\$	9.600,00
Personal	\$	180.000,00
Transporte cemento	\$	115.000,00
Alquiler Generador	\$	8.000,00 (SEIS MESES)
Arriendos	\$	9.000,00
Alquiler Cargadora	\$	12.000,00

TOTAL 1'214.100,00

Bancos	\$	184.000,00 (13,04% DE LAS VENTAS DEL 2014)
VENTAS		1'411.200,00

Préstamo CFN

Banco de Loja	102.377,36
Banco del Austro	268.729,68
La Fortuna	117.913,78
Inversiones	158.850,00
Capital Trabajo	52.129,18

TOTAL 700.000,00

Cemento	\$	550.000,00 (promedio mensual de ventas 1.290 m3)
---------	----	--



Áridos	\$	250.000,00
Aditivos	\$	67.000,00
Combustible	\$	22.500,00
Mantenimiento	\$	20.000,00
Llantas	\$	25.000,00
Mantenimiento pla-g	\$	3.000,00
Oficina	\$	2.000,00
Publicidad	\$	10.000,00
Comisión ventas vend.	\$	9.600,00
Personal	\$	200.000,00
Transporte cemento	\$	135.000,00
Alquiler Generador	\$	8.000,00 (SEIS MESES)
Arriendos	\$	9.000,00
TOTAL		1'311.100,00

Bancos \$ 184.000,00 (12,13% DE LAS VENTAS)

TOTAL GASTOS 1'495.100,00

VENTAS 1'517.040,00

UTILIDAD 1,47 %

Ing. Enrique García Luzuriaga
Gerente General